

Bostadsrättsföreningen

Brämaregatan 9

Org.nr: 769628-9045

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 9, organisationsnummer 769628-9045, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

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.

Sparande

Sparandet i föreningen består i huvudsak av att amortera på lånen. Under perioden 2021-2023 amorterades det totalt 1 085 000 kr, vilket motsvarar 360 kr/kvm/år. På grund av höjda räntor minskades dock amorteringen under 2023 till 121 kr/kvm/år, men för 2024 kommer amorteringen att justeras upp till 200 kr/kvm/år. Målet är att nå en amortering om 250 kr/kvm/år inom några år, och att detta ska nås huvudsakligen genom att växla räntekostnader mot amortering när räntorna förhoppningsvis sjunker.

Energi

Solcellerna som installerades i slutet av 2021 har nu varit i drift i två hela år. Produktionen uppgår till i snitt 25 000 kWh per år, vilket motsvarar 45% av fastighetens årliga elkonsumtion. Under 2024 kommer styrelsen även att utreda om det finns möjlighet att installera ett stationärt batteri som kan användas för energilagring och för att stötta frekvenshållningen i elnätet, något som generellt varit en god affär de senaste två åren.

Gemenskap

Styrelsen upplever att det under pandemiåren varit svårt att få ett tillräckligt stort engagemang inom föreningen, dels med själva styrelsearbetet, men även med andra delar så som städdagar och årsstämmor. Under 2023 tycker dock styrelsen att detta blivit bättre, och hoppas att denna utveckling fortsätter även under 2024 och vidare.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014

Ekonomisk plan registrerades år 2015

Föreningens stadgar registrerades år 2014

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	Simon Öberg
Ledamot	Niklas Strand
Ledamot	Alexander Andersson
Ledamot	Göran Olof Viktor Hoving
Ledamot	Anne Tarnow

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern Mikael Thorell

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gabriel Engberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Driftövervakning	KTC
Säkerhetssystem	Paralarm
Hemsida	Loopia
Mätinsamling	Infometric
Uppvärmning	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi
El	EON

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Brämaregården 34:6

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1961

Totalyta (m²):

1 303

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	84
1,5 rok	8	265
3 rok	9	612
4 rok	3	237
Summa	23	1 198

Totalt antal bostadslägenheter: 23

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	2	105

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Filmning av stammar	2024	
Upprustning av innergården	2022	
Installation av solceller	2021	
Nya vindslägenheter (8 stycken) färdigställda	2020	
Byte av tak	2020	
Förstärkning och breddning av befintliga balkonger	2020	
Nytt miljöhus för sopsortering	2020	
Gemensam bastu färdigställd	2020	
Nytt ventilationssystem för samtliga lägenheter	2020	
Målning av trapphusen	2020	
Spolning och kontroll av avloppssystemet	2020	
Renovering av tvättstuga	2015-2019	
Byte av fönster	2015-2019	
Nya säkerhetsdörrar installerade	2015-2019	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

32 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

32 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 322	1 166	1 043	854
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 211	- 420	- 433	- 1 084
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	67	66	66	66
Räntekänslighet	14	16		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	75		
Bostadsrätten %				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	753	670	624	552
Skuldsättning / kvm totalyta	10 953	11 065		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 913	12 035	12 631	12 998
Energikostnad / kvm	177	215		
Sparande / kvm	201	104		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivningsfond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot:
Belopp vid årets ingång	22 788 929	18 922 654	13 335 418	307 705	- 25 136 456	- 419 611	29 798 63
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				8 227	- 8 227		
Förändring uppskrivningsfond		- 119 921			119 921		
Balanseras i ny räkning					- 419 611	419 611	
Årets resultat						- 210 666	- 210 66
Belopp vid årets utgång	22 788 929	18 802 733	13 335 418	315 932	- 25 444 373	- 210 666	29 587 97

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 25 444 373
Årets resultat	- 210 666
Totalt	- 25 655 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 243
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 25 742 282
Totalt	- 25 655 039

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 322 224	1 166 316
Övriga rörelseintäkter	3	32 221	3 237
Summa Rörelseintäkter		1 354 445	1 169 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-450 690	-480 896
Administration och förvaltning	5	-76 815	-63 838
Personalkostnader	6	-80 483	-75 234
Avskrivningar		-472 504	-554 834
Summa Rörelsekostnader		-1 080 492	-1 174 802
RÖRELSERESULTAT		273 953	-5 249
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 655	-414 364
Summa Finansiella poster		-484 619	-414 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 666	-419 611
RESULTAT FÖRE SKATT		-210 666	-419 611
ÅRETS RESULTAT		-210 666	-419 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	43 674 768	44 147 272
Summa materiella anläggningstillgångar		43 674 768	44 147 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 674 768	44 147 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		250 546	247 769
Övriga fordringar		32 313	177 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 780	11 488
Summa kortfristiga fordringar		295 639	437 125
Kassa och bank			
Kassa och bank		496 230	399 539
Summa kassa och bank		496 230	399 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		791 869	836 664
SUMMA TILLGÅNGAR		44 466 637	44 983 936

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser / upplåtelseavgifter		36 124 347	36 124 347
Uppskrivningsfond		18 802 733	18 922 654
Fond för yttre underhåll		315 932	307 705
Summa bundet eget kapital		55 243 012	55 354 706
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 444 373	-25 136 456
Årets resultat		-210 666	-419 611
Summa fritt eget kapital		-25 655 039	-25 556 067
SUMMA EGET KAPITAL		29 587 973	29 798 639
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	14 271 545	4 800 000
Summa långfristiga skulder		14 271 545	4 800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 271 545	4 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	0	9 617 715
Förskott från kunder		0	25 000
Leverantörsskulder		136 254	146 143
Skatteskulder		49 357	32 215
Övriga skulder		60	31 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	421 448	532 774
Summa kortfristiga skulder		607 119	10 385 297
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		607 119	10 385 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 466 637	44 983 936

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat			273 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar			472 504
Summa			746 457
Erhållen ränta			36
Erlagd ränta			-484 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			261 838
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar			141 486
Minskning av rörelseskulder			-9 778 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten			-9 374 855
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder			9 471 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			9 471 545
Årets kassaflöde			96 690
Likvida medel vid årets början			399 539
Likvida medel vid årets slut			496 230

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme och grund	150 år
Värme och sanitet	54 år
El	50 år
Ytskikt och allmänna utrymmen	20 år
Fasadbeklädnad	100 år
Fönster och fönsterdörrar	40 år
Ytterdörrar lägenhet	50 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Ventilation	50 år
Rastplats	50 år
Solceller	20 år
Bastu	50 år
Miljöhus	50 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

Årsavgifter

Bostäder

902 316

803 298

Hysesintäkter

Lokaler

220 580

199 053

Bredband

74 382

70 104

294 962

269 157

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

2 363

0

Avgift andrahandsupplåtelse

18 344

18 400

Debiterade vatten- och energikostnader

104 455

75 462

Debiterade elkostnader

-216

0

124 946

93 862

Totalt nettoomsättning

1 322 224

1 166 317

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

32 221

3 237

Totalt övriga rörelseintäkter

32 221

3 237

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

57 902

103 331

Uppvärmning

115 235

122 758

Vatten och avlopp

56 491

53 510

Sophämtning

62 834

28 958

292 462

308 556

Köpta tjänster

Fastighetsstäd

3 127

10 558

Bevakningskostnader

4 112

3 084

Övriga köpta tjänster

0

5 950

7 239

19 592

Distribuerade servicetjänster

Bredband

78 001

92 901

Övriga driftkostnader

Försäkring

17 893

10 890

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

49 357

0

67 250

10 890

Reparationer

Reparationer

5 738

48 957

Totalt operativ drift och underhåll

450 690

480 896

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter

2023

2022

4 440

4 440

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

34 348

33 316

Extra ekonomisk förvaltning

3 266

0

37 614

33 316

Revision

Revisionsarvode

17 996

18 006

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

1 165

Bankkostnader

3 121

2 456

Övriga kostnader

13 644

4 455

16 765

8 076

Totalt administration och förvaltning

76 815

63 838

Not 6. Personalkostnader

2023

2022

Styrelsen

Styrelsearvode

52 500

44 995

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

27 983

30 239

Totalt personalkostnader

80 483

75 234

Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

29 653 320

29 653 320

Summa:

29 653 320

29 653 320

Not 8. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

27 389 279

27 389 279

Utgående anskaffningsvärden

27 389 279

27 389 279

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 2 164 661

- 1 729 748

Årets avskrivningar

- 352 583

- 434 913

Utgående avskrivningar

-2 517 244

-2 164 661

Akkumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar

18 922 654

19 042 575

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

- 119 921

- 119 921

Utgående uppskrivningar

18 802 733

18 922 654

Utgående redovisat värde

43 674 768

44 147 272

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

18 379 000

18 379 000

Taxeringsvärde mark

10 702 000

10 702 000

29 081 000

29 081 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	25-05-23	3,35 %	4 800 000	4 800 000
SHB	26-06-30	4,25 %	5 641 170	0
SHB	26-12-30	3,61 %	3 830 375	0
Swedbank	23-06-21	2,82 %	0	5 765 590
Swedbank	23-03-28	3,386 %	0	3 852 125
Summa skulder till kreditinstitut			14 271 545	14 417 715
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-9 617 715
			14 271 545	4 800 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	335 082	324 934
El	0	17 829
Värme	0	21 604
Revision	18 000	18 000
Styrelsearvode	0	50 000
Arbetsgivaravgifter	0	15 710
Ränta	0	84 697
Övriga upplupna kostnader	68 365	0
Summa	421 447	532 774

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen
Inget att rapportera

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Simon Öberg

Niklas Strand

Alexander Andersson

Göran Olof Viktor Hoving

Anne Tarnow

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Mikael Thorell



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 12:19

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 31.05.2024 11:45

DOCUMENT ID:

S1gJInfv4R

ENVELOPE ID:

SkyL2zDER-S1gJInfv4R

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 9.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	31.05.2024 12:08 31.05.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 81.235.135.12
Niklas Strand niklas.o.strand@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 13:48 31.05.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/08) IP: 193.10.65.186
Simon Johannes Öberg simon.oberg88@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 12:26 01.06.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/25) IP: 82.209.181.54
VIKTOR HOVING viktor.hoving@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 12:54 01.06.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/05) IP: 85.230.110.248
ANNE TARNOW at.93@hotmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 14:27 01.06.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/29) IP: 94.191.153.31
ALEXANDER ANDERSSON jagganxjr@live.se	Signed Authenticated	05.06.2024 12:19 05.06.2024 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/25) IP: 94.234.101.12

* 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