

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg

769635-0128

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2017-07-11.

Föreningens kostnadskalkyl färdigställdes i november 2017. Inflyttning har skett under sensommaren 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret 2023 tecknat nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen AB, från tidigare Botrygg AB eftersom Botrygg valde att avsluta förvaltningsavtalet med föreningen. Riksbyggen börjar förvalta föreningen från januari 2024.

Styrelsen har även arbetat med förbättringsåtgärder som ska öka trivseln i föreningen för alla medlemmar. Exempel på dessa åtgärder är borttagande av bänkar på baksidan, installation av övervakningskamera i miljörum, uppdatering av nödtelefoner i hissar etc.

Styrelsen har upphandlat leverantör som ska ombesörja arbetet med inglasning av balkonger för de medlemmar som väljer att göra detta.

Styrelsen har påbörjat att upphandla leverantör inför arbetet med femårsbesiktning som kommer att ske under våren 2024.

Styrelsen har beställt en underhållsplan för att föreningen ska kunna planera sina omkostnader för framtida underhåll.

Organisation

Styrelsen

Caroline Wennberg	Ordförande
Christopher Olsson	Kassör
Nada Krstic	Ledamot
Marcus Räfteing	Ledamot
Patrick Gladh	Ledamot
Felix Bengtsson	Ledamot
Ann Utterbrink	Ledamot
Jolin Dagerud	Suppleant
Elisabeth Rubin	Suppleant

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Backa 251:1
Adress: Litteraturgatan 210-218
Tomtyta: 2 315 kvm
Lägenhetsarea: 5 023 kvm
Antal lägenheter: 87 st
Lokalarea: 28 kvm
Antal lokaler: 1 st

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 565	4 170	3 961	4 095
Resultat efter finansiella poster	-761	-865	-710	-18
Balansomslutning	225 189	226 908	227 901	228 926
Soliditet (%)	79,7	79,7	79,8	79,7
Avgift per kvm (kr)	798	714	713	713
Skuldsättning per bostadsyta (kr)	8 841	8 934	9 028	9 121
Skuldsättning per total kvm* (kr)	8 792	8 885	8 978	9 070
Energikostnad per kvm (kr)	195	233	186	128
Räntekänslighet (%)	11	13	13	13
Sparande per total kvm* (kr)	210	189	219	355
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	86	90	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* total kvm innefattar yta för både bostadsrättslägenheter samt lokal

Uppllysning förlust:

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust som uppkommit med anledning av höjda räntor och ökade driftkostnader till följd av den ökade inflationen. Föreningen har trots ett negativt resultat ett positivt och stabilt kassaflöde och styrelsen planerar därför inte för att någon ny avgiftshöjning av medlemsavgiften kommer att behövas under 2024. Medlemsavgiften höjdes med 12 % vid årsskiftet 2022/2023. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och god trots negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 505 000	637 854	-1 366 416	-865 356	180 911 082
Disposition av föregående års resultat:		386 241	-1 251 597	865 356	0
Årets resultat				-760 949	-760 949
Belopp vid årets utgång	182 505 000	1 024 095	-2 618 013	-760 949	180 150 133

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 618 013
årets förlust	-760 949
	-3 378 962

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	386 241
	-3 765 203
	-3 378 962

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 565 277	4 169 610
Övriga rörelseintäkter		166 394	5 912
Summa rörelseintäkter		4 731 671	4 175 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 932 687	-2 046 861
Övriga externa kostnader	4	-285 151	-282 725
Personalkostnader		-144 898	-142 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 822 073	-1 822 073
Summa rörelsekostnader		-4 184 809	-4 294 365
Rörelseresultat		546 862	-118 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 465	405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 276	-746 918
Summa finansiella poster		-1 307 811	-746 513
Resultat efter finansiella poster		-760 949	-865 356
Resultat före skatt		-760 949	-865 356
Årets resultat		-760 949	-865 356

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	219 526 425	221 319 819
Inventarier, verktyg och installationer	6	95 104	123 783
Summa materiella anläggningstillgångar		219 621 529	221 443 602
Summa anläggningstillgångar		219 621 529	221 443 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 783	10 030
Övriga fordringar		21	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 524	249 286
Summa kortfristiga fordringar		241 328	259 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 325 879	5 204 663
Summa kassa och bank		5 325 879	5 204 663
Summa omsättningstillgångar		5 567 207	5 463 980
SUMMA TILLGÅNGAR		225 188 736	226 907 582

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 505 000	182 505 000
Fond för yttre underhåll		1 024 095	637 854
Summa bundet eget kapital		183 529 095	183 142 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 618 013	-1 366 416
Årets resultat		-760 949	-865 356
Summa fritt eget kapital		-3 378 962	-2 231 772
Summa eget kapital		180 150 133	180 911 082
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 466 500	15 467 000
Summa långfristiga skulder		15 466 500	15 467 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	28 941 593	29 409 777
Förskott från kunder		5 284	0
Leverantörsskulder		355 497	320 870
Skatteskulder		22 940	14 560
Övriga skulder		2 605	18 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	244 184	765 316
Summa kortfristiga skulder		29 572 103	30 529 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 188 736	226 907 582

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-760 949	-865 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 822 073	1 822 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 061 124	956 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 247	-3 915
Förändring av kortfristiga fordringar		10 742	-180 041
Förändring av leverantörsskulder		34 628	68 325
Förändring av kortfristiga skulder		-523 841	281 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		589 900	1 122 543
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-468 684	-468 684
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-468 684	-468 684
Årets kassaflöde		121 216	653 859
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 204 663	4 550 804
Likvida medel vid årets slut		5 325 879	5 204 663

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avgift per kvm bostadsyta (kr)

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta.

Skuldsättning per kvm bostadsyta (kr)

Fastighetslån genom total bostadsyta.

Skuldsättning per total kvm (kr)

Fastighetslån genom total yta inkl både bostadsyta samt lokalyta.

Energikostnad per kvm bostadsyta (kr)

Energikostnader (uppvärmning, el och vatten) genom total bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Fastighetslån genom bostadsavgifter

Sparande per total kvm (kr)

Justerat resultat (resultat exkl avskrivningar) genom total yta för bostads- samt lokalyta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter genom totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 003 320	3 584 693
Hyror lokaler	171 260	168 866
Hyror garage och parkeringsplatser	5 100	5 100
Debiterad elkostnad	333 640	365 276
Övriga intäkter	51 957	45 675
	4 565 277	4 169 610

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	339 347	183 516
Elkostnader	432 468	796 817
Vatten	207 936	190 695
Renhållning	202 442	192 444
Fastighetskötsel	316 503	310 726
Försäkring	69 778	55 356
Kabel-TV	27 331	18 601
Bredband	97 399	74 537
Reparation och underhåll	182 358	131 100
Övriga fastighetskostnader	45 655	81 599
Fastighetsskatt	11 470	11 470
	1 932 687	2 046 861

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 475	7 426
Redovisningstjänster	253 819	252 690
Övriga kostnader	18 857	22 609
	285 151	282 725

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 700 001	226 700 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 700 001	226 700 001
Ingående avskrivningar	-5 380 182	-3 586 788
Årets avskrivningar	-1 793 394	-1 793 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 173 576	-5 380 182
Utgående redovisat värde	219 526 425	221 319 819
Taxeringsvärden byggnader	106 100 000	106 100 000
Taxeringsvärden mark	22 647 000	22 647 000
	128 747 000	128 747 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 216	193 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 216	193 216
Ingående avskrivningar	-69 433	-40 754
Årets avskrivningar	-28 679	-28 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 112	-69 433
Utgående redovisat värde	95 104	123 783

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 2951930169	1,30	2024-09-25	15 467 000	15 467 000
Swedbank 2951930185	3,73	2026-11-25	15 466 500	15 466 500
Swedbank 2951930193	Stibor 3M	2024-03-28	13 474 593	13 943 277
			44 408 093	44 876 777
Kortfristig del av långfristig skuld			28 941 593	29 409 777

Swedbank lån 2951930169 samt 2951930193 kommer att omplaceras på villkorsändringsdagen och klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad el	82 164	148 293
Upplupen kostnad avfall	16 346	23 329
Upplupen kostnad fjärrvärme	28 893	54 735
Upplupen kostnad vatten	18 301	36 120
Upplupen kostnad revision	13 000	13 000
Upplupen kostnad utbildning	10 000	10 000
Upplupen kostnad ränta	59 507	155 358
Förutbetalda hyresintäkter	0	324 481
Upplupen kostnad bankavgift	287	0
Upplupen kostnad hissreparation	15 686	0
	244 184	765 316

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 400 000	46 400 000
	46 400 000	46 400 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Datum enligt digital signering

Caroline Wennberg
Ordförande

Nada Krstic

Christopher Olsson

Marcus Räfteing

Patrick Gladh

Felix Bengtsson

Ann Utterbrink

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i
Göteborg 230101-231231

Antal sidor: 14
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 07:47AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6628ACB5B4119
APR 25 2024 07:47AM

Deltagare

Hanna Jonsson (Skapare)

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (556730-2905)

Skickades: Apr 24 2024 08:59AM

Caroline Wennberg (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 01:06PM

Nada Krstic (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 01:16PM

Christopher Olsson (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 01:17PM

Marcus Räfteing (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 03:06PM

Patrick Gladh (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 03:49PM

Felix Bengtsson (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 04:47PM

Ann Utterbrink (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2024 01:54PM

Fridolf Gustavsson (Esignatur)

Signerad: Apr 25 2024 07:47AM