

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö

769639-7376

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-18. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Percy Molin
Styrelseordförande

Öjersjö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö, 769639-7376, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål:

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet, typ parkering, förråd eller liknande.

Föreningen:

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). dvs att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening anses vara äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket: 2021-03-25

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket: 2021-03-25

Föreningen har erhållit tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott, vid tecknande av förhandsavtal: 2021-05-25

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket: 2022-10-24.

Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Partille kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten:

Partille Öjersjö 6:744, förvärvades 2022-02-10 av Studor Holding AB via ett bolagsförvärv av Studor Spinnaren AB.

Studor Spinnaren AB har under året likviderats, likvidators slutredovisning presenterad den 2023-12-21.

Föreningen har 24 lägenheter fördelade på 1886 kvm.

Hyreshöjning för 2024 beslutades bli ca 20 % då inflation, elkostnader samt bankräntor förväntas bli mycket högre för 2024 än vad som ingick i baskalkylen gjord hösten 2022.

ME
JA

Medlemsinformation

Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen är 40 st, samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.
1 överlåtelse har skett under året.

Styrelsen och andra funktionärer:

Styrelsen har sedan föregående stämma bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter:

Percy Molin Ordförande

Jan Almqvist Kassör

Malin Eliasson Styrelseledamot

Valberedning Emelie Hansson

Firmatecknare

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter i förening

Revisor:

Martin Dahllöf

Inga suppleanter har valts ännu.

Förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-03-29 . Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under året.

Leverantörsavtal.

Ekonomisk förvaltning Studor

Fastighets/teknisk förvaltning Studor. Luco Fastigheter tog över från och med 1/11 2023.

Bredband TV Telia.

Vatten o avlopp Partille kommun.

Sophantering Partille kommun.

El nät Partille energi.

Elförsörjning Göteborg Energi.

Försäkring Länsförsäkringar.

Ny styrelse tillsattes i april 2023.

Styrelsearbetet präglades av dels starta upp nya aktiviteter dels övertag av förvaltnings-funktioner från Studor.

Teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning inköptes av AB Luco Fastighet från och med 1 november 2023.

Alla övertag föregicks av att samla in offerter för att dels ge en god kostnadsbild men också stor flexibilitet då en ny förenings behov är relativt begränsade då vi har nybyggda hus.

Energi (el), sophantering, försäkring (Länsförsäkringar), vatten och avlopp övertogs av redan etablerade leverantörer.

6 ladd-stolpar installerades. Förutsättningen för grönt bidrag utgick inte (beslutet överklagade men förvaltningsrätten avlog vår begäran) så fullt pris betalades för installationen.

Under 2024 kommer förening att analysera om föreningsägda stolpar är möjligt.

2 nya projekt avlogs. Svagt intresse för inglasning av balkong och asfaltering av p-plan bordlades

ME
J-A
H

till senare tillfälle. Kostnaden för p-plan blev ca 300 000 kr vilket inte var ekonomiskt möjligt i nuläget.

Ny hemsida, vattenslangar, numrerade odlingslådor snöskyfflar och borste är några små åtgärder för att få allt att fungera bättre.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 362 522	122 995	
Resultat efter finansiella poster	-342 317	-32 627	-125
Soliditet %	76,7	76,7	100
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	732	732	
Årsavgiftemas andel av totala rörelseintäkter %	90		
Skuldsättning per m ²	13 750	13 888	
Sparande per m ²	56		
Energikostnad per m ²	134		
Räntekänslighet %	18		

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 740 000		-125	-32 627
Balanseras i ny räkning			-32 627	32 627
Reservering		102 000	-102 000	
Årets resultat				-342 317
Belopp vid årets utgång	84 740 000	102 000	-134 752	-342 317

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-134 752
Årets resultat	-342 317
Summa	-477 069
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-102 000
Balanseras i ny räkning	-375 069
Summa	-477 069

Kommentar till dispositioner

Styrelsen har tagit hänsyn till förlusten för 2023 och justerat avgifter inför 2024 och framgent för att rätta till resultatet i föreningen.

ME J.A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 362 522	122 995
Övriga rörelseintäkter		143 000	23 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 505 522	145 995
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-654 938	-54 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 740	-49 395
Summa rörelsekostnader		-1 247 678	-103 505
Rörelseresultat		257 844	42 490
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-44 865 000
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	44 865 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 161	-75 117
Summa finansiella poster		-600 161	-75 117
Resultat efter finansiella poster		-342 317	-32 627
Resultat före skatt		-342 317	-32 627
Årets resultat		-342 317	-32 627

ME
JA
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	109 497 865	110 090 605
Summa materiella anläggningstillgångar		109 497 865	110 090 605
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		109 497 865	110 115 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 899	54 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 467	35 354
Summa kortfristiga fordringar		50 366	89 852
Kassa och bank			
Kassa och bank		376 598	281 653
Summa kassa och bank		376 598	281 653
Summa omsättningstillgångar		426 964	371 505
SUMMA TILLGÅNGAR		109 924 829	110 487 110

ME
B 7.4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 740 000	84 740 000
Fond för yttre underhåll		102 000	0
Summa bundet eget kapital		84 842 000	84 740 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-134 752	-125
Årets resultat		-342 317	-32 627
Summa fritt eget kapital		-477 069	-32 752
Summa eget kapital		84 364 931	84 707 248
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	25 245 000	25 500 000
Summa långfristiga skulder		25 245 000	25 500 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		20	10
Leverantörsskulder		100 400	50 789
Övriga skulder		0	24 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 478	204 113
Summa kortfristiga skulder		314 898	279 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 924 829	110 487 110

ME
JA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	257 844	42 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	592 740	49 395
Erlagd ränta	-600 111	-75 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 473	16 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	40 599	-54 498
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 113	-35 354
Ökning/minskning leverantörsskulder	49 611	50 789
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	10 375	204 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 945	181 778
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-110 140 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 140 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		83 940 000
Upptagna lån		25 500 000
Amortering av skuld	-255 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255 000	109 440 000
Årets kassaflöde	94 945	-518 222
Likvida medel vid årets början	281 653	799 875
Likvida medel vid årets slut	376 598	281 653

ME
B J.A.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i Bostadsrättsföreningar.

Materiella anläggningstillgångar

	Ar
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Månadsavgifter	1 358 031	122 995
Externa intäkter	4 491	23 000
Summa	1 362 522	145 995

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetsförvaltning	106 189	
Snöröjning	55 839	
Energikostnader	184 301	31 478
Vatten & Avlopp	61 655	8 187
Sophämtning	66 513	
Administration	66 113	5 149
Försäkringar	19 879	3 334
IT-tjänster (TV, Internet etc.)	87 625	6 212
Övrigt	6 824	
Styrelsearvoden	0	0
Summa	654 938	54 360

MB
AS JA

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 140 000	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		110 140 000
Utgående anskaffningsvärden	110 140 000	110 140 000
Ingående avskrivningar	-49 395	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-592 740	-49 395
Utgående avskrivningar	-642 135	-49 395
Redovisat värde	109 497 865	110 090 605
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 000 000	
Mark	10 000 000	
Summa taxeringsvärde	51 000 000	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		44 890 000
Försäljningar		-44 865 000
Utgående anskaffningsvärden		25 000
Förändringar av nedskrivningar		
Försäljningar		44 865 000
Nedskrivning till följd av värdeöverföring		-44 865 000
Utgående nedskrivningar		0
Redovisat värde		25 000

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Redovisat värde
	0

Kommentar

Studor Spinnaren AB - avslutad likvidation 2023-12-21

ME

B J.A

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar	-25 000	
Utgående anskaffningsvärden	0	
Redovisat värde	0	

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek ...064	1,5	2024-12-01	16 745 000	17 000 000
Swedbank Hypotek ...056	4,86	2024-09-14	8 500 000	8 500 000
Summa			25 245 000	25 500 000

Kommentar till not

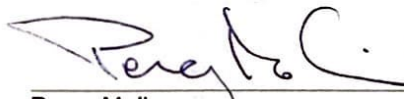
Swedbank Hypotek lån 1 17 000 000.- (Räntegaranti 1,5% 2022-12-01 – 2024-11-30)

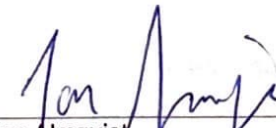
Swedbank Hypotek lån 2 8 500 000.- (Bunden ränta 4,86% - 2023-09-15 – 2024-09-14)

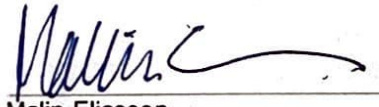
ME
P3 7.A

Underskrifter

Öjersjö

 2024-03-08
Percy Molin Datum
Styrelseordförande

 2024-03-10
Jan Almquist Datum
Styrelseledamot

 2024-03-09
Malin Eliasson Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats


Martin Dahllöf

Revisionsberättelse

Till årsstämman 2024-04-18 för Brf Spinnaren Öjersjö

Jag har utfört revision av föreningens verksamhets- och förvaltningsberättelse samt bokföring.

Enligt min uppfattning har verksamhets- och förvaltningsberättelsen upprättats i enlighet med god föreningssed och föreningens stadgar. Bokföringen har utförts på ett noggrant och ansvarsfullt sätt.

Jag tillstyrker att Årsstämman fastställer verksamhets- och förvaltningsberättelserna samt att Årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året.

Göteborg

2024-03-13

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Dahllöf', written in a cursive style.

Martin Dahllöf