

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skarpetegen
769616-8108
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen 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 ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2007-06-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-26.

Föreningen har antagit nya stadgar 2018-10-20, vilka har registrerats hos Bolagsverket 2020-07-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:12, Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av sex huskroppar med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 24 lägenheter, hus i två plan utan källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.028 kvm. Byggnadsår; 2009. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök.

12 st 4 rum och kök.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd 2009, med inflyttning i januari till mars 2009.

Under 2021 har man bytt steg i två trappor till en kostnad av 110 078 kr, vilket rymdes inom fond för yttre underhåll.

Man har under 2021 bytt ut energimätare på värmesystemet till en kostnad av 64 437 kr.

Föreningen har under 2022 utfört arbete med sättningarna till en kostnad utav 85 429 kr, vilket rymms inom fond för yttre underhåll.

Under 2022 har en ny underhållsplan tagits fram som täcker in perioden 2022-2071. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 22 053 463 kr under denna period vilket ger en årlig avsättning till underhållsfond på 441 069 kr.

OVK har upprättat en ny energideklaration under 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2027-12-31.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift. De första 5 åren utgår dock ingen fastighetsavgift, under år 6-10 (år 2015-2019 utgår avgiften till hälften.

Fr.o.m. år 11 (2020) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. Föreningens fastighet har fått värdeår 2009. För 2023 är fastighetsavgiften 1 589 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen

Styrelsen har efter föreningsstämma 2023-06-28 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Johansson	Ledamot	Ordförande
Emelie Lövgren-Berg	Ledamot	
Peter Vännman	Ledamot	
Anders Johnson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma 2023-02-26.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Medlemsinformation

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Förändring i medlemsantal</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-2	-5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	31	32

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Det har varit 1 överlåtelse under 2023 (5 överlåtelser under föregående år).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Pantsättningsavgifter eller överlåtelseavgift utgår f n inte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	933	825	776	768
Resultat efter finansiella poster	-255	-542	-545	-408
Soliditet (%)	98,6	99,1	99,2	99,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	455	402	378	374
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	118	0	0	0
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	25 304	25 530	25 755	25 980
Sparande per kvm boyta (kr)	100	-42	-44	24

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Avseende nyckeltalet årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt är jämförelsetalen omräknade och inkluderar nu även avgifter för drift.

I övrigt anges nya nyckeltal endast för innevarande år

Föreningen är obelånad. Finansiering av föreningens fastighet har skett helt och hållet genom insatser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 175 600	1 008 922	-4 650 503	-542 009	51 992 010
Nyttjande av yttre fond		-85 429	85 429		0
Reservering till yttre fond		441 069	-441 069		0
Disposition av föregående års resultat:			-542 009	542 009	0
Årets resultat				-255 313	-255 313
Belopp vid årets utgång	56 175 600	1 364 562	-5 548 152	-255 313	51 736 697

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-5 548 152
årets resultat	-255 313
	-5 803 465

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	441 069
	-6 244 534
	-5 803 465

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	932 769	825 163
Övriga rörelseintäkter		7 258	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		940 027	825 163
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-658 900	-806 511
Personalkostnader	4	-78 772	-103 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-457 579	-456 552
Summa rörelsekostnader		-1 195 251	-1 366 871
Rörelseresultat		-255 224	-541 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426	-379
Summa finansiella poster		-89	-301
Resultat efter finansiella poster		-255 313	-542 009
Resultat före skatt		-255 313	-542 009
Årets resultat		-255 313	-542 009

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 318 262	51 774 814
Inventarier, verktyg och installationer	6	196 223	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 514 485	51 774 814
Summa anläggningstillgångar		51 514 485	51 774 814
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95 793	12 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 188	62 046
Summa kortfristiga fordringar		163 981	74 952
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		814 554	597 528
Summa kassa och bank		814 554	597 528
Summa omsättningstillgångar		978 535	672 480
SUMMA TILLGÅNGAR		52 493 020	52 447 294

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll		1 364 562	1 008 922
Summa bundet eget kapital		57 540 162	57 184 522
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 548 152	-4 650 503
Årets resultat		-255 313	-542 009
Summa fritt eget kapital		-5 803 465	-5 192 512
Summa eget kapital		51 736 697	51 992 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		506 332	202 629
Skatteskulder		74 592	71 472
Övriga skulder		0	6 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	175 399	174 511
Summa kortfristiga skulder		756 323	455 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 493 020	52 447 294

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-255 313	-542 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 579	456 552
Betald skatt		13 483	2 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		215 749	-83 296
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-31 198	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-99 392	-4 146
Förändring av leverantörsskulder		303 703	34 272
Förändring av kortfristiga skulder		25 414	-16 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414 276	-69 879
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-197 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-197 250	0
Årets kassaflöde		217 026	-69 879
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		597 528	667 407
Likvida medel vid årets slut		814 554	597 528

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Bokfört värde per kvm boyta

Byggnader och mark delat på total boyta

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	633 806	538 673
Årsavgifter; el, värme och vatten	289 363	276 890
Årsavgifter carport	9 600	9 600
	932 769	825 163

Vatten, värme och el debiteras separat från årsavgiften enligt individuell mätning.
I föreningens årsavgift ingår ett grundabonnemang för tv. Medlemmarna har egna abonnemang för internet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	191 660	170 421
Vatten och avlopp	47 934	45 599
Städning och renhållning	27 796	41 442
Reparation och underhåll av fastighet	136 024	218 838
Fastighetskatt	38 136	36 456
Fastighetsförsäkringspremier	48 330	44 966
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	38 718	34 586
Ersättningar till revisor	14 663	14 375
Redovisningstjänster	63 175	57 684
Bankkostnader	3 657	3 962
Övriga förvaltningskostnader	15 505	63 669
Fastighetsskötsel	33 302	74 513
	658 900	806 511

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode		
Löner och andra ersättningar	47 309	48 300
Ersättning för trädgårdsskötsel	12 631	32 191
Sociala kostnader	18 832	23 317
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	78 772	103 808

Ersättning för trädgårdsskötsel i 2022 års kolumn avser perioden 2020-2022.

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-4 250 786	-3 794 234
Årets avskrivningar	-456 552	-456 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 707 338	-4 250 786
Utgående redovisat värde	51 318 262	51 774 814
Bokfört värde mark	11 985 000	11 985 000
	11 985 000	11 985 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	197 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 250	0
Årets avskrivningar	-1 027	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027	0
Utgående redovisat värde	196 223	0

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	50 232	67 030
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	56 941	41 644
Övriga poster, el m.m.	50 726	48 337
	175 399	174 511

Torslanda den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Johansson
Ordförande

Peter Vännman

Emelie Lövgren Berg

Min revisionsberättelse har lämnats

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

