



Årsredovisning

Brf Gästgivaregatan 18

Org. nr 769635-6083

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

Styrelsen för Brf Gästgivaregatan 18 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 lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsningar i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Marks kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer:

Styrelse har följande sammansättning:

Arnold Nämberg	ledamot, ordförande
Ronny Johansson	ledamot
Kenny Törndalen	ledamot
Kerstin Henriksson	suppleant

Bo Johansson föreningsvald revisor

Anita Jornéus och Abdullah Alsamarai har fungerat som valberedning.

Under verksamhetsåret har föreningen haft fyra protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma hölls den 11 maj, på altanen hos Gästgivaregatan 18D. Nio (9) medlemmar deltog varav sju (7) var röstberättigade. Nina Bark från Lots Ekonomi, valdes till stämмоordförande tillika protokollförare. Vi tackar Nina för all hjälp.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-07 och kungjordes 2017-11-09.

Fastighet och byggnader

Föreningen har på fastigheten Skene 48:2 uppfört ett hus i 2 plan, med 10 lägenheter, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör också en carportslänga, med ett förråds- och sophus. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 11 326 000 kr varav byggnad 10 000 000 kr och mark 1 326 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
10	3 rok	707,5

Försäkringar

Inför det nya verksamhetsåret hade föreningen bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Älvsborg. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad, och omfattar även kollektivt bostadsrättstillägg och ansvar för styrelsens arbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom, och under året har löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Vaktmästeriarbetet har även detta år skötts utav Bo Johansson och Arnold Nämberg. Det har varit snöskottning, gräsklippning, lövkattning mm. Arbetet har varit oavlönat.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2049, senast uppdaterad 2021. Årets avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt underhållsplan, med 93 666 kr per år vilket motsvarar 132 kr/kvm. Inga stora underhåll finns planerade de närmare åren.

Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fodringar.

Föreningen höjde avgifterna för lägenheterna med 22% från 2023-01-01 och genomförde ytterliggare en höjning på 16% från 2024-01-01. Detta för att kunna möta ökade kostnader för bland annat räntor och driftskostnader.

Slutord

Verksamhetsåret 2023 har löpt på, med ett antal praktiska frågor såsom skötsel utav planteringar, hissreparationer mm.

Den stora frågan blev dock att återigen höja månadsavgiften, beroende på stor inflation och räntehöjningar. Beslutet blev att höja avgiften med ung. 900 kr/månad from januari-24.

Styrelsen vill tacka revisionsbyrån Lots Ekonomi, för all hjälp med de ekonomiska frågorna, samt all rådgivning.

Ett stort tack riktas även till medlemmarna för ett gott samarbete under året.

Kapitaltillskott	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Gjorda amorteringar	120 000 kr	120 000 kr	110 000 kr	120 000 kr
Summa kapitaltillskott	120 000 kr	120 000 kr	110 000 kr	120 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB
Mark Kraftvärme AB
Vattenfall
Marks kommun
Länsförsäkringar Älvsborg

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme, serviceavtal
El
Renhållning/Vatten & Avlopp
Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har ingen lägenhet sålts i föreningen. Föregående verksamhetsår såldes ingen lägenhet.

Antalet medlemmar vid årets ingång var 13 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 13 st.

Övrigt

En spontan gårdsfest skedde den 1 september, där elva medlemmar deltog. Det var ett s.k. ”hopalägg”, och vi satt under tak i två av carportarna.

En andra medlemsträff skedde den 15 december. Det var återigen ett glöggmingel, som skedde på altanen på GGG 18 D. Mycket trevligt att träffas och återuppliva året som gått och smaka på resp. medlems julbak. Ordförande Arnold informerade även om styrelsens förslag om att höja hyran med ung. 900 kr / månad. Detta beroende på att låneräntorna kommer att stiga med 3-4%, och föreningen har ett lån som skall omsättas i januari-24.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	705	579	566	566
Resultat efter finansiella poster	63	34	33	70
Soliditet (%)	60	59	59	59
Driftsnetto (tkr)	484	346	346	407
Årsavgift (kr/kvm) *	946	712	677	677
Årsavgift (kr/kvm) Inkl. individuell mätning (el, kv, vv)	992	753	715	711
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 980	14 078	14 247	14 403
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	34 018	34 254	34 490	34 726
Sparande per kvm (kr/kvm)	287	283	283	336
Räntekänslighet (%)	14	19	20	20
Räntekänslighet totala intäkter (%)	14	17	18	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	141	136	60
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	92	89	89

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* I årsavgiften ingår även 1 bilplats per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 490 000	136 000	-61 077	33 524	14 598 447
Disposition av föregående års resultat:		93 666	-60 142	-33 524	0
Årets resultat				62 880	62 880
Belopp vid årets utgång	14 490 000	229 666	-121 219	62 880	14 661 327

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-121 219
årets vinst	62 880
	-58 339

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	93 666
i ny räkning överföres	-152 005
	-58 339

I årets resultat ingår avskrivningar med 170 500 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 233 380 kr

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 323 332 kr.

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	704 505	578 693
Övriga rörelseintäkter		150	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		704 655	578 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-154 811	-173 424
Övriga externa kostnader	4	-65 944	-58 781
Personalkostnader		0	-750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 500	-167 040
Summa rörelsekostnader		-391 255	-399 995
Rörelseresultat		313 400	178 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 440	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-255 960	-145 174
Summa finansiella poster		-250 520	-145 174
Resultat efter finansiella poster		62 880	33 524
Resultat före skatt		62 880	33 524
Årets resultat		62 880	33 524

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	24 067 644	24 234 684
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 140	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	69 200
Summa materiella anläggningstillgångar		24 098 784	24 303 884
Summa anläggningstillgångar		24 098 784	24 303 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 005	17 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 542	16 785
Summa kortfristiga fordringar		20 547	34 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		501 310	321 713
Summa kassa och bank		501 310	321 713
Summa omsättningstillgångar		521 857	356 411
SUMMA TILLGÅNGAR		24 620 641	24 660 295

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 490 000	14 490 000
Fond för yttre underhåll		229 666	136 000
Summa bundet eget kapital		14 719 666	14 626 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-121 219	-61 077
Årets resultat		62 880	33 524
Summa fritt eget kapital		-58 339	-27 553
Summa eget kapital		14 661 327	14 598 447
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 550 000	9 840 000
Summa långfristiga skulder		6 550 000	9 840 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 290 000	120 000
Förskott årsavgifter och hyresfordringar		0	59 696
Leverantörsskulder		18 000	5 669
Övriga skulder		-652	-163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	101 966	36 646
Summa kortfristiga skulder		3 409 314	221 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 620 641	24 660 295

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		62 880	33 524
Avskrivningar		170 500	167 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		233 380	200 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-48 246
Förändring av kortfristiga fordringar		14 151	-17 138
Förändring av leverantörsskulder		12 331	-5 677
Förändring av kortfristiga skulder		5 135	59 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		264 997	188 753
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		34 600	-69 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		34 600	-69 200
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		179 597	-447
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		321 713	322 160
Likvida medel vid årets slut		501 310	321 713

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivning för 2019 har skett för 10 månader (mars-december) då föreningen har tagit över driften av fastigheten.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

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.

Driftnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/p-platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	669 342	503 641
Hysesintäkter p-plats	1 200	45 600
Avräkning vatten	31 487	29 454
Debitering laddstolpar	1 241	0
Öres- och kronutjämning	17	-2
Elstöd	1 218	0
	704 505	578 693

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Larm, hiss	3 430	4 403
Elkostnader	9 853	12 681
Uppvärmning	61 900	56 836
Vatten och avlopp	29 883	30 555
Renhållning och sophämtning	12 179	11 378
Fastighetsförsäkringar	17 670	17 560
Löpande underhåll	19 896	40 011
	154 811	173 424

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	53 239	52 080
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	12 704	6 701
	65 943	58 781

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	255 960	145 174
	255 960	145 174

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 875 000	24 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 875 000	24 875 000
Ingående avskrivningar	-640 316	-473 276
Årets avskrivningar	-167 040	-167 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807 356	-640 316
Utgående redovisat värde	24 067 644	24 234 684
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	1 326 000	1 326 000
	11 326 000	11 326 000
Bokfört värde byggnader	19 317 644	19 484 684
Bokfört värde mark	4 750 000	4 750 000
	24 067 644	24 234 684

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Skene 48:2. Fastigheten har färdigställts under 2019 och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivningar från 1 mars 2019 då föreningen togs i drift.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 400 000	10 400 000
	10 400 000	10 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	34 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 600	0
Årets avskrivningar	-3 460	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 460	0
Utgående redovisat värde	31 140	0

Avser inköp och installation av laddstolpar. I inköpspriset är bidraget från Naturvårdsverket avdraget med 34 600 kr.

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 240 000	9 360 000
	9 240 000	9 360 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntecändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, Lån 836	1,20	2026-01-23	3 320 000	3 360 000
Swedbank, Lån 844	1,92	2024-01-25	3 210 000	3 250 000
SBAB, 32819567	4,32	2025-01-14	3 310 000	3 350 000
Avgår kortfristig del som amorters under nästa år			-80 000	-120 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-3 210 000	0
			6 550 000	9 840 000
Kortfristiga skulder			3 290 000	120 000

* Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Föreningen har en amorteringsplan på 120 000 kr/år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	22 331	22 331
Förutbetalda intäkter	71 061	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 573	14 314
	101 965	36 645

Skene

Arnold Nämberg
Ordförande

Ronny Johansson

Kenny Törndalen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Johansson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till årsmöte i Bostadsrättsföreningen Gästgivaregatan 18
Organisationsnummer 769635-6083

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästgivaregatan 18.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revision enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen av årsredovisningen.

Jag anser att de redovisningsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gästgivaregatan 18 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen.

Revisorns ansvar.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

Att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås 2024 03 21



Revisor Bo Johansson



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2024 13:13

SENT BY OWNER:
Rosita Håkansson • 25.03.2024 10:42

DOCUMENT ID:
r1giGPT00p

ENVELOPE ID:
BJMOGD6RAa-r1giGPT00p

DOCUMENT NAME:
ÅR för signering.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KENNY CHRISTER ANDREAS TÖRND ALEN Torndalen@outlook.com	Signed Authenticated	25.03.2024 10:53 25.03.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/06) IP: 90.235.64.132
ARNOLD NÄMBERG namberg@home.se	Signed Authenticated	25.03.2024 11:25 25.03.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/09/12) IP: 213.64.247.101
Kurt Bertil Ronny Johansson berith.ronny@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2024 12:37 25.03.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/07/25) IP: 213.64.247.99
BO HENRY JOHANSSON kungagarden@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2024 13:13 25.03.2024 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/29) IP: 213.64.247.83

* 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