

Årsredovisning

för

Brf Verktum

769614-9983

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Verktum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak avser årsavgifter från medlemmarna.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2006-09-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-29.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är delaktig i Hepaso Ekonomisk förening som förvaltar parkeringsplatser.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Lindell	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Kim Martinsson	ordinarie styrelseledamot
Lena Johansson	ordinarie styrelseledamot
Thomas Jonsson	styrelsesuppleant
Robin Westbrand	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

huvudansvarig revisor, Kjell Eriksson

KE

Valberedning

Jenny Wiman
Aster Berg Molu

sammankallande

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger sedan 2009 tomträtt till fastigheten Järnbrott 145:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 67 lägenheter, varav 55 upplåts som bostadsrätter och 12 med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 4 689 m². Fastigheten omfattar även en lokal på 33 m² samt gemensamhetsutrymmen som används som styrelserum och fastighetsexpedition. Fastighetens nybyggnadsår utgör 1963 och värdeåret 1964.

Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2042-11-26 med en årlig avgäld om 573.748 kr. Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

	<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1	rok	9
2	rok	16
3	rok	33
4	rok	3
5	rok	6

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2023 men höjdes med 5% från 1 januari 2024 på grund av ökade driftskostnader och räntekostnader. Hyrorna för parkeringsplatserna har höjts till 300 kr/månad.

Årets resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2023 på ca 2,5 Mkr på grund av omfattande renoveringsarbeten. Föreningen har sålt två hyresrätter under början av 2024 vilket återställt föreningens likviditet. Styrelsen följer upp budget samt behov av ändring av årsavgifter löpande.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2023 utgjorde den 1.589 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Underhållsplan

Föreningen har ingen fastställd underhållsplan men arbetar med att ta fram en sådan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under det gångna året

- Ett lån på 2 841 000 kr avbetalades under våren.
- Hemsidan har omarbetats och uppdaterats i ett samarbete mellan styrelsen och en medlem.
- Två hyresrätter har sagts upp och ytskikten har renoverats inför upplåtelse till bostadsrätter. En av lägenheterna såldes i slutet av året, med tillträde mars-24. Den andra är aktuell för försäljning våren-24.

KE

- Föreningen har ansökt om att friköpa tomten av kommunen, men fått nej med hänvisning till pågående planarbeten i närområdet.
- Under hösten påbörjades ett arbete med att täta runt alla fönster samt ytterväggars golvvinklar samtidigt som nya inluftsventiler monterats. Arbetet fortgår under 2024 och en obligatorisk ventilationskontroll sker efteråt.
- Vi har anlitat en brandinspektör för genomgång av fastighetens brandsäkerhet.
- Avtalet med Optimal fastighetsservice sades upp vid årsskiftet 23/24 på grund av höga kostnader och dåligt fungerande service.

Medlemsinformation

Föreningens 55 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 73 medlemmar samt vid årets utgång upplåtna till 71 medlemmar.

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr (tot intäkter)	3 607	3 501	3 486	3 559
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 475	-126	-259	-3 824
Soliditet (%)	56,00	56,00	50,00	46,45
Årsavgift /m ² bostadsrättsyta kr	645	613	425	425
Årsavg. andel av totala intäkter %	70	68	0	98
Skuldsättning/m ² bostadsyta kr	6 953	7 758	9 034	9 154
Skuldsättning/m ² totalyta kr	5 742	6 406	7 460	7 557
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	1,93	0,00	0,00
Energikostnad/m ² totalyta kr	183	174	0	0
Räntekänslighet	11	13	0	0
Sparande/m ² totalyta kr	0	110	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.
Nyckeltal för år 2022 är omräknade enligt BFNAR 2023:1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg. o kapitaltillsk.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 394 381	12 443 806	933 822	-14 954 287	-125 952	38 691 770
Disposition av f. års resultat:			162 223	-288 175	125 952	0
Årets resultat					-2 475 419	-2 475 419
Belopp vid årets utgång	40 394 381	12 443 806	1 096 045	-15 242 462	-2 475 419	36 216 351

KE

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 242 462
årets förlust	-2 475 419
	-17 717 881
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	261 000
ur fonden tas i anspråk	-1 357 045
i ny räkning överföres	-16 621 836
	-17 717 881

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *KE*

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 593 448	3 478 523
Övriga rörelseintäkter		13 797	22 050
Summa rörelseintäkter		3 607 245	3 500 573
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 388 743	-1 210 514
Driftkostnader	4	-991 591	-918 125
Förvaltningskostnader	5	-96 162	-211 174
Personalkostnader	6	-165 975	-114 601
Avskrivningar		-584 268	-584 268
Summa rörelsekostnader		-5 226 739	-3 038 682
Rörelseresultat		-1 619 494	461 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23 167	1 488
Räntekostnader		-879 092	-589 331
Summa finansiella poster		-855 925	-587 843
Resultat efter finansiella poster		-2 475 419	-125 952
Resultat före skatt		-2 475 419	-125 952
Årets resultat		-2 475 419	-125 952

KE

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	62 402 752	62 987 020
Pågående ombyggnationer och underhåll	8	491 034	175 228
Summa materiella anläggningstillgångar		62 893 786	63 162 248

Summa anläggningstillgångar		62 893 786	63 162 248
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 587	0
Övriga fordringar		0	9 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 331	288 710
Summa kortfristiga fordringar		259 918	297 949

Kassa och bank

Kassa och bank		1 516 705	5 984 790
Summa kassa och bank		1 516 705	5 984 790
Summa omsättningstillgångar		1 776 623	6 282 739

SUMMA TILLGÅNGAR		64 670 409	69 444 987
-------------------------	--	-------------------	-------------------

KE

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		40 394 381	40 394 381
Upplåtelseavgifter		12 443 806	12 443 806
Underhållsfond		1 096 045	933 822
Summa bundet eget kapital		53 934 232	53 772 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-15 242 462	-14 954 287
Årets resultat		-2 475 419	-125 952
Summa fritt eget kapital		-17 717 881	-15 080 239
Summa eget kapital		36 216 351	38 691 770

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9, 10	8 453 823	8 452 256
Summa långfristiga skulder		8 453 823	8 452 256

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	9	18 657 578	21 795 206
Leverantörsskulder		793 726	205 016
Skatteskulder		13 629	9 626
Övriga skulder		40 467	26 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	494 835	264 126
Summa kortfristiga skulder		20 000 235	22 300 961

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 670 409 **69 444 987**

KE

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 621 474	461 770
Avskrivningar		584 268	584 268
Erlagd ränta		-877 112	-589 211
Erhållen ränta		23 167	1 488
Betald skatt		13 045	1 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 878 106	459 666
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		38 031	-78 149
Förändring av kortfristiga skulder		823 857	-278 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 016 218	102 793
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-315 806	-175 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-315 806	-175 228
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse bostadsrätt		0	2 710 000
Amortering av lån		-3 136 061	-5 071 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 136 061	-2 361 530
Årets kassaflöde		-4 468 085	-2 433 965
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 984 790	8 418 754
Likvida medel vid årets slut		1 516 705	5 984 789

KE

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	125 år
Installationer	20 år
Bastu	50 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden sker enligt stadgarna. Reserveringen till föreningens fons för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll sker efter att beslut tagits på stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr (tot intäkter)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat 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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023	2022
Årsavgifter	2 356 238	2 230 844
Hyresintäkter bostäder	908 669	966 878
Hyresintäkt garage/p-pl	170 542	120 800
Intäkt bredband	158 000	160 000
	3 593 449	3 478 522

KE

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	428 723	339 135
Reparationer fastighet	423 402	166 794
Underhåll fastighet	1 524 193	62 777
Fastighetsbeskattning	106 463	101 726
Fastighetsförsäkring	55 675	60 584
Tomträttsavgäld	573 748	225 881
Hiss- och porttelefon	6 731	3 481
Bredband/TV	176 752	164 240
Samfällighetsförening (parkering)	93 056	85 896
	3 388 743	1 210 514

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Elnät och elförbrukning	82 151	127 760
Fjärrvärme	545 021	485 507
Vatten och avlopp	237 005	208 179
Avfallshantering	127 414	96 679
	991 591	918 125

Not 5 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	18 125	18 500
Konsultarvoden	5 077	86 367
Ekonomisk förvaltning	59 879	85 894
Självrisker	7 000	3 251
Föreningsavgifter	0	1 872
Administrativa kostnader	6 080	15 290
	96 161	211 174

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	127 100	90 450
Sociala kostnader	38 875	24 151
Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader	165 975	114 601

KE

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 565 904	68 565 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 565 904	68 565 904
Ingående avskrivningar	-5 578 884	-4 994 616
Årets avskrivningar	-584 268	-584 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 163 152	-5 578 884
Utgående redovisat värde	62 402 752	62 987 020

Not 8 Pågående ombyggnationer och underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 228	0
Årets anskaffningar	491 034	175 228
Omklassificering mot underhåll	-175 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 034	175 228
Utgående redovisat värde	491 034	175 228

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,91	2024-03-14	3 340 000	3 420 000
SBAB				2 835 000
SBAB	2,16	2025-11-10	8 367 605	8 452 256
SBAB	5,06	2024-02-15	4 044 770	4 092 007
SBAB	5,07	2024-11-22	5 644 770	5 692 007
SBAB	5,04	2024-02-12	5 714 256	5 756 192
			27 111 401	30 247 462
Kortfristig del av långfristig skuld			18 830 014	21 795 206
Amortering efter år 5			25 337 983	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

KE

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 141 000	37 141 000
	37 141 000	37 141 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	104 915	81 126
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	257 869	0
Upplupna elkostnader	14 300	15 000
Upplupen värmekostnad	78 562	75 000
GBG Stad Kretslopp	21 189	30 000
Revisionsarvode	18 000	18 000
Ekonomisk förvaltning	0	45 000
	494 835	264 126

Göteborg den 28 maj 2024



Fredrik Lindell
ordförande



Lena Johansson




Kim Martinsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den // juni 2024

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor