

Årsredovisning 2022

BRF BOET
757200-2413



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen Boet upa grundades 1922 och ombildades i juni 2003 till Bostadsrättsföreningen Boet. I samband med ombildningen antogs nya stadgar enligt Bostadsrättslagen.

Föreningen registrerades 1922-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-06-26.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-07.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasastaden 24:3 på adressen Aschebergsgatan 37 i Göteborg. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 726 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Håkan Wallberg	Ordförande
Björn Hakegård	Styrelseledamot
Poria Shahbani Zadeh	Styrelseledamot
Sonja Ivanovic	Styrelseledamot
Peter Naredi	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING



Annika Milleding och Silvana Naredi.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen två i förening

REVISORER

Percy Milleding

Revisor

Gun Åström

Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under året upptagit ett banklån för att finansiera en större renovering av fasad och fönster. Avgifterna har reglerats för att balansera de merkostnader detta innebär. Ett tidigare beslut om en årlig höjning av månadsavgiften fortlöper till kostnader och intäkter är i balans. Föreningens överskott av likvida medel täcker det underskott som uppstod under året.

Medlemsläge

Av föreningens 14 lägenheter har inga ägarförändringar skett under året.

Aktiviteter och händelser under året.

Årets stämma hölls i maj 2022 i föreningens hall/foaje. En motion behandlades av stämman. Vidare beslutade stämman att styrelsens ordinarie ledamöter kvarstår ytterligare ett verksamhetsår, men suppleant skiftas. Även ny revisor utsågs.

En vattenskada i en av lägenheterna förorsakade behov av att renovera badrum i två av fastighetens lägenheter. Detta finansierades till viss del av föreningens försäkringsbolag och en del av föreningen.

Närmaste framtid

En underhållsplan är under framtagande. Som en del i detta har fastighetens stammar filmats. Under våren 2023 kommer underhållsplanen att fastställas och ligga som grund för framtida underhåll av fastigheten

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	508 517	432 164	368 535	315 514	276 677
Resultat efter fin. poster	-225 259	-294 236	-269 462	-268 459	-253 837
Soliditet, %	47	102	96	95	97
Yttre fond	3 000	2 000	1 000	-	-
Taxeringsvärde	51 200 000	51 000 000	51 000 000	51 000 000	39 010 000
Bostadsyta, kvm	1 726	1 726	1 726	1 726	1 726
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	265	221	184	154	128
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 448	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	224 359	-	-	224 359
Upplåtelseavgifter	6 879 731	-	-	6 879 731
Fond, yttre underhåll	2 000	-	1 000	3 000
Balanserat resultat	-2 620 199	-294 236	-1 000	-2 915 435
Årets resultat	-294 236	294 236	-225 259	-225 259
Eget kapital	4 191 655	0	-225 259	3 966 396

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 915 435
Årets resultat	-225 259
Totalt	-3 140 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 000
Balanseras i ny räkning	-3 141 694
	-3 140 694

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		508 517	432 164
Rörelseintäkter		246	14 435
Summa rörelseintäkter		508 763	446 599
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-541 559	-545 177
Övriga externa kostnader	7	-33 694	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 441	-135 282
Summa rörelsekostnader		-718 694	-740 255
RÖRELSERESULTAT		-209 932	-293 656
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15 380	-579
Summa finansiella poster		-15 327	-579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 259	-294 236
ÅRETS RESULTAT		-225 259	-294 236

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	3 660 125	3 760 431
Maskiner och inventarier	10	16 100	18 400
Pågående projekt		2 105 924	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 782 149	3 778 831
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 782 149	3 778 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 384	20 369
Övriga fordringar	12	2 411	18 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 454	37 325
Summa kortfristiga fordringar		64 249	75 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 545 272	545 913
Summa kassa och bank		2 545 272	545 913
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 609 521	621 660
SUMMA TILLGÅNGAR		8 391 670	4 400 491

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 104 090	7 104 090
Fond för yttre underhåll		3 000	2 000
Summa bundet eget kapital		7 107 090	7 106 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 915 435	-2 620 199
Årets resultat		-225 259	-294 236
Summa fritt eget kapital		-3 140 694	-2 914 435
SUMMA EGET KAPITAL		3 966 396	4 191 655
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 500 000	0
Leverantörsskulder		1 691 728	51 786
Skatteskulder		2 016	1 704
Övriga kortfristiga skulder		0	203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 530	155 143
Summa kortfristiga skulder		4 425 274	208 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 391 670	4 400 491

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	545 913	663 297
Resultat efter finansiella poster	-225 259	-294 236
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningsstillgång	0	0
Årets avskrivningar	143 433	135 282
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-81 826	-158 954
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 498	19 525
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 716 438	22 045
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 646 111	-117 384
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 146 751	0
Kassaflöde från investeringar	-2 146 751	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 999 359	-117 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 545 272	545 913

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	-
Grund	40 år
Markarbeten	10 år
Fönster	25 år
Stomme	50 år
Tak	40 år
Fasad	20 år
VA/Värmesystem	20 år
Balkonger	15 år
Lägenheter	50 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkt kabel-tv	50 400	50 400
Årsavgifter, bostäder	458 117	381 764
Övriga intäkter	246	14 435
Summa	508 763	446 599

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	6 526	1 936
Snöskottning	2 925	2 832
Städning	17 292	16 988
Övrigt	1 883	43 874
Summa	28 626	65 630

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	0	7 426
Gård/markytor	3 200	6 397
Hissar	21 235	10 181
Reparationer	58 136	70 864
VA	19 151	0
Summa	101 722	94 868

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	34 252	21 814
Sophämtning	39 337	21 912
Uppvärmning	166 303	172 753
Vatten	34 568	36 993
Summa	274 460	253 472

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	29 447	28 310
Fastighetsskatt	21 266	20 426
Kabel-TV	61 290	60 408
Självrisker	24 100	22 063
Övrigt	648	0
Summa	136 751	131 207

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	809	0
Juridiska kostnader	3 984	0
Kameral förvaltning	20 329	20 546
Konsultkostnader	0	27 000
Övriga förvaltningskostnader	8 572	12 250
Summa	33 694	59 796

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	15 380	0
Övriga räntekostnader	0	579
Summa	15 380	579

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
-------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 672 302	3 391 465
Årets inköp	40 827	1 280 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 713 129	4 672 302

Ingående ackumulerad avskrivning	-911 871	-778 889
Årets avskrivning	-141 133	-132 982
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 053 004	-911 871

Utgående restvärde enligt plan	3 660 125	3 760 431
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>175 000</i>	<i>175 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	33 000 000
Summa	51 200 000	51 000 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 000	23 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 000	23 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 600	-2 300
Avskrivningar	-2 300	-2 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 900	-4 600
Utgående restvärde enligt plan	16 100	18 400

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2022	2021
Pågående projekt	2 105 924	0
Summa	2 105 924	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 411	2 408
Övriga fordringar	0	15 645
Summa	2 411	18 053

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	9 861	0
Förvaltning	1 916	1 848
Städning	0	4 323
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 677	31 154
Summa	30 454	37 325

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-11-28	4,42 %	2 500 000	
Summa			2 500 000	
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 500 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6 539	0
Förutbetalda avgifter/hyror	172 941	108 041
Uppvärmning	26 963	0
Utgiftsräntor	15 380	0
Vatten	3 475	9 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 232	37 771
Summa	231 530	155 143

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 070 000	Inga
Summa	3 070 000	Inga

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan Håkan Wallberg
Ordförande

Björn Hakegård
Styrelseledamot

Poria Shahbani Zadeh
Styrelseledamot

Sonja Ivanovic
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Percy Milleding
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2023 14:25

SENT BY OWNER:

Mona-Lise Bulun · 08.05.2023 14:31

DOCUMENT ID:

HylM2sPU4n

ENVELOPE ID:

HJfnsvINh-HylM2sPU4n

DOCUMENT NAME:

Brf Boet, 757200-2413 - Årsredovisning 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Håkan Wallberg jan@janwallberg.se	Signed Authenticated	08.05.2023 15:46 08.05.2023 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/27) IP: 83.248.68.247
2. PORIA SHAHBANI ZADEH Poria.zadeh@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 19:53 08.05.2023 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/03) IP: 95.193.70.154
3. SONJA IVANOVIC sonja.ivanovic100@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 09:42 09.05.2023 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/11) IP: 83.252.30.144
4. BJÖRN HAKEGÅRD Bjorn@hakegard.com	Signed Authenticated	10.05.2023 14:15 10.05.2023 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/22) IP: 95.193.102.151
5. PERCY MILLEDING p.milleding@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 14:25 10.05.2023 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/06/03) IP: 188.149.37.13

* 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

Revisionsberättelse för Brf BOET (Organisationsnummer 757200-2413, med adress
Aschebergsgatan 37, 41133 Göteborg) avseende verksamhetsåret 2022.

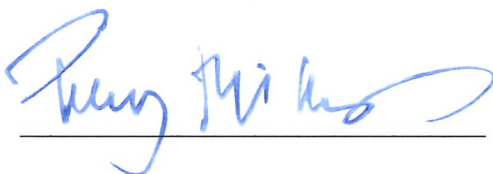
Revisorns/revisorernas uppdrag är att oberoende granska föreningens ekonomi (ekonomisk kontroll) och styrelsens förvaltning av fastigheten (förvaltningskontroll), enligt föreningens stadgar och i medlemmarnas intresse. Revisorns ska opartiskt och självständigt granska föreningens redovisning och rapporter samt även utvärdera styrelsens förvaltning.

Som underlag för detta uppdrag har jag som revisor haft styrelsens årsredovisning för året 2022, upprättad i samarbete mellan styrelsen för Brf Boet och Redovisningsbyrån Nabo-Göteborg. – Jag har också haft tillgång till all den ekonomiska redovisning som finns tillgänglig i huvudbok och i sammanfattande rapporter och även kunnat ta del av styrelsens löpande styrelseprotokoll för 2022.

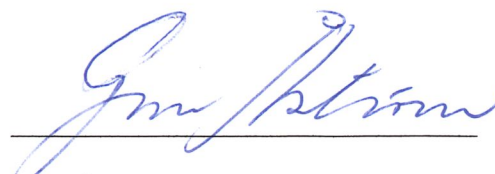
Bokföringen har befunnits vara i god ordning och i enlighet med de regler som gäller för god redovisningssed. Styrelsen har på ett ansvarstagande sätt agerat för att lösa problem i samband med behovet av omfattande insatser för att säkra fastighetens bestående kvalitet. Föreningens ekonomiska balans har bevarats genom en anpassning av kvm-avgiften till det aktuella kostnadsläget.

Såväl den ekonomiska som den förvaltningsmässiga skötseln av föreningen har gjorts på ett engagerat sätt och i enlighet med föreningens stadgar, varför vi rekommenderar årsstämman att fastställa årsredovisningen, samt bevilja styrelsens medlemmar ansvarsfrihet för den tid verksamhetsperioden omfattar.

Göteborg den 1 maj 2023



Percy Milleding
Ordinarie revisor



Gun Åström
Revisorsuppleant