

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örnehufvudsgatan 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2073.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Clas Lindgren	Ordförande
Hannah Forssblad	Ledamot
Celilia Isaksen	Ledamot
Andreas Rundcrantz	Ledamot
Leif Sandström	Ledamot
Rose-Mari Westerlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingemar Venemyr	Ordinarie Extern	Lots Ekonomi AB
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Micaela Göthe

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Teamsmöte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 47:9	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

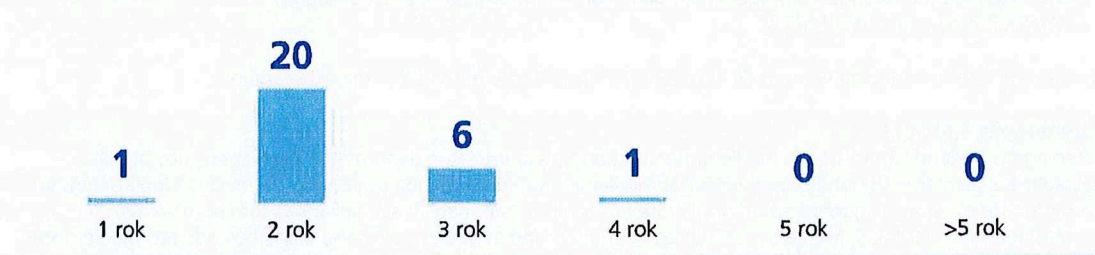
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 541 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Bokas via appen Boappa
Cykelrum	
Torkrum	
Barnvagnsrum	Nyckel kvitteras ut från styrelsen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagat tak tillfälligt	2022	åtgärd tills nytt tak ska läggas
Byte expansionskärl	2022	Föregående kärl för litet
bytt pump till fjärrvärmecentral	2021	
Bytt fläkt till sopnedkast	2021	
Rensning av ventilation	2019	Planerat underhåll
Byte av fönsterkassetter på södra fasaden	2019	Planerat underhåll
Avloppsrensning	2017	
Punktåtgärd taket	2016 - 2017	
Renovering av fasad	2016	Efter storm lossnade delar av fasaden
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan renoveras		Planerat underhåll
Takbesiktning/renovering	2023	Planerat underhåll
Undersöka avloppsstammar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts av SBC och Esplanad

Föreningens ekonomi

Ett lån skrivs om 2023-08-01

Ökade kostnader för Fjärrvärme

Ökade kostnader för el

Ökade räntekostnader

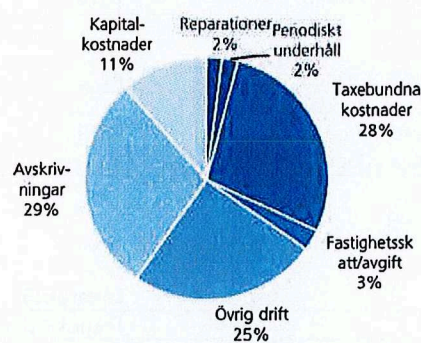
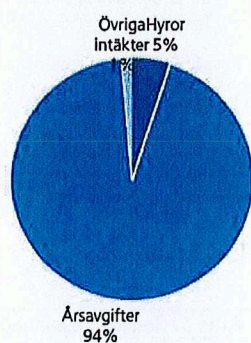
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 15 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 110 519	2 176 165
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 299 761	1 290 220
Finansiella intäkter	4 487	132
Ökning av kortfristiga skulder	0	64 991
	1 304 248	1 355 343
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	902 183	796 509
Finansiella kostnader	174 657	182 481
Ökning av kortfristiga fordringar	43 274	1 443
Minskning av långfristiga skulder	440 556	440 556
Minskning av kortfristiga skulder	17 161	0
	1 577 830	1 420 988

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 836 937	2 110 519
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-273 582	-65 645

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygga av gemensamhets yta baksida

Offerter på tak

Omskrivning av lån

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	790	790	790	790
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 063	12 349	12 635	12 921
Elkostnad/m ² totalyta	63	22	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	139	122	28	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	38	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	118	176	203
Soliditet (%)	74	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-206	-122	-426	-588
Nettoomsättning (tkr)	1 293	1 281	1 290	1 286

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 541 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	55 837 000	0	0	55 837 000
Upplåtelseavgifter	6 989	0	0	6 989
Fond för yttre underhåll	496 737	165 000	0	331 737
S:a bundet eget kapital	56 340 726	165 000	0	56 175 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 826 426	-165 000	-121 817	-2 539 609
Årets resultat	-205 771	-205 771	121 817	-121 817
S:a fritt eget kapital	-3 032 197	-370 771	0	-2 661 426
S:a eget kapital	53 308 529	-205 771	0	53 514 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-205 771
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 661 425
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
summa balanserat resultat	-3 032 196

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

32 703
-2 999 493

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 293 174	1 281 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 587	9 003
Summa rörelseintäkter		1 299 761	1 290 220
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-676 737	-572 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 762	-195 949
Personalkostnader	Not 6	-7 684	-27 991
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 179	-433 179
Summa rörelsekostnader		-1 335 362	-1 229 688
RÖRELSERESULTAT		-35 601	60 532
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 487	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 657	-182 481
Summa finansiella poster		-170 169	-182 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-205 771	-121 817
ÅRETS RESULTAT		-205 771	-121 817

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	70 279 688	70 712 867
Summa materiella anläggningstillgångar	70 279 688	70 712 867
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70 279 688	70 712 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 025	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	591 547	859 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	24 610	0
Summa kortfristiga fordringar	628 182	859 721
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 295 108	1 293 877
Summa kassa och bank	1 295 108	1 293 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 923 290	2 153 598
SUMMA TILLGÅNGAR	72 202 977	72 866 465

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 843 989	55 843 989
Fond för yttre underhåll	Not 11	496 737	331 737
Summa bundet eget kapital		56 340 726	56 175 726
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 826 426	-2 539 609
Årets resultat		-205 771	-121 817
Summa fritt eget kapital		-3 032 197	-2 661 426
SUMMA EGET KAPITAL		53 308 529	53 514 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 871 847	11 887 710
Summa långfristiga skulder		12 871 847	11 887 710
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 717 397	7 142 090
Leverantörsskulder		49 331	92 789
Skatteskulder		83 384	80 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	172 489	148 712
Summa kortfristiga skulder		6 022 601	7 464 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 202 977	72 866 465

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 172 205	1 172 205
Årsavgifter - garage	44 558	44 558
Hyror parkering	65 013	64 467
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Öresutjämning	47	-13
	1 293 174	1 281 217

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 157	2 700
Övriga intäkter	3 430	6 303
	6 587	9 003

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	39 751	12 574
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 839	3 838
	Snöröjning/sandning	6 223	18 832
	Hissbesiktning	2 226	2 463
	Gemensamma utrymmen	1 372	2 867
	Sophantering	2 274	0
	Gård	8 203	0
	Serviceavtal	27 424	15 743
	Förbrukningsmateriel	8 112	1 225
	Störningsjour och larm	11 692	0
	Brandskydd	3 717	29 425
		121 833	86 967
	Reparationer		
	Tvättstuga	313	2 936
	Sophantering/återvinning	0	12 250
	Entré/trapphus	0	500
	Lås	12 438	672
	VVS	11 801	8 848
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 750
	Ventilation	0	1 506
	Elinstallationer	0	2 310
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	240	1 555
	Hiss	6 368	12 393
	Skador/klotter/skadegörelse	0	628
	Vattenskada	0	1 942
		31 160	69 290
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 274	0
	Värmeanläggning	30 429	0
		32 703	0
	Taxebundna kostnader		
	El	97 552	33 603
	Värme	214 639	188 702
	Vatten	72 263	58 341
	Sophämtning/renhållning	35 235	44 192
	Grovsopor	0	3 250
		419 689	328 088
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 777	28 278
	Självrisk	49	0
	Kabel-TV	18 994	17 953
	Bredband	0	1 140
		28 820	47 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 532	40 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	676 737	572 568

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 504	2 500
	Tele- och datakommunikation	0	9 289
	Inkassering avgift/hyra	0	511
	Hysesförluster	60	0
	Övriga förluster	744	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 268	24 955
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	152 316	149 044
	Administration	17 694	2 175
	Konsultarvode	0	2 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
	OBS konto	12 756	0
		217 762	195 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 848	21 300
	Sociala kostnader	1 836	6 691
		7 684	27 991
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	433 179	433 179
		433 179	433 179

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 420 238	73 420 238
	Utgående anskaffningsvärde	73 420 238	73 420 238
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 707 371	-2 274 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 179	-433 179
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 140 550	-2 707 371
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 279 688	70 712 867
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 102 297	30 102 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		55 000 000	55 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
		55 000 000	55 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	43 157	42 275
	Klientmedel hos SBC	182 813	396 534
	Fordringar kreditfakturor	6 561	744
	Räntekonto hos SBC	359 015	420 108
		591 547	859 661
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	19 552	0
	Kabel-TV	5 058	0
		24 610	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	331 737	499 237
	Reservering enligt stadgar	165 000	165 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-332 500
	Vid årets slut	496 737	331 737

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda- g
Nordea	0,570 %	0	6 882 866	2022-11-16
Nordea	0,840 %	6 610 869	6 792 201	2025-08-20
Nordea	1,570 %	5 276 841	5 354 733	2023-08-16
Nordea	3,770 %	6 701 534	0	2088-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		18 589 244	19 029 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 717 397	-7 142 090	
		12 871 847	11 887 710	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 386 464 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 400 000	26 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	EI	7 435	0
	Värme	28 073	0
	Vatten	15 487	0
	Arvoden	0	24 150
	Sociala avgifter	0	7 588
	Ränta	9 755	14 856
	Avgifter och hyror	0	102 118
	SBC Hemma avgifter och hyror	111 739	0
		172 489	148 712

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byte av tak

Underhållsplan gjord

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 8 / 5 2023



Clas Lindgren
Ordförande

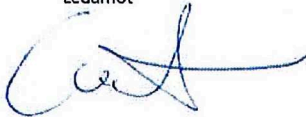


Hannah Forssblad
Ledamot



Andreas Rundcrantz
Ledamot

Celilia Isaksen
Ledamot



Leif Sandström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ingemar Venemyr
Extern revisor

