

Årsredovisning

Brf Ormbunken 12

Organisationsnummer: 769630-1022
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Göteborg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta bostäder för permanentboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen äger fastigheten Kungsladugård 68:30 i Göteborg och fastighetsarealen är på totalt 610 kvm.

Bostadsarea är 248 kvm.

Lokalarea är 46 kvm.

Biarea är 94 kvm

Summa: 394 kvm

Föreningens försäkring och förvaltning

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Föreningen arbetar löpande med upprättad underhållsplan och utför vid behov reparationer på föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Föreningens avgifter

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat om avgiftshöjningar i två omgångar. Den första avgiftshöjningen infördes från oktober 2022.

I början av 2023 höjdes avgiften med ytterligare och därmed har föreningen höjt månadsavgiften med totalt 50 %, beräknat utifrån avgiftsnivån i början av 2022.

Framsta anledningen till höjningen är de stigande räntorna på föreningens fastighetslån.

Medlemsinformation

Föreningen består av tre bostadsrätter och en lokal.

Vid periodens slut var alla lägenheter upplåtna.

Upplysning vid förlust

Förening går med planerad bokföringsmässig förlust, men har ett planerat positivt kassaflöde.

Föreningens styrelse och stämmor

Föreningens styrelse består av ordförande Natacha Dackén och ledamöterna Emma Gustavsson och Sofia Hansson.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (kr)	387 602	251 353	276 848	259 801
Resultat efter finansiella poster (kr)	-60 397	-116 784	-87 255	-57 073
Soliditet (%)	72,1	72,1	72,2	72,1
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	1 129	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	0	0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)	18 871	0	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	191	0	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	17	0	0	0
Belåningsgrad	12 062	0	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	122	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 000 000	35 655	-618 729	-116 784	12 300 142
			-116 784	116 784	0
Förändring av fond för yttre underhåll		10 958	-10 958		0
Årets resultat				-60 397	-60 397
Belopp vid årets utgång	13 000 000	46 613	-746 471	-60 397	12 239 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-746 471
Årets resultat	-60 397
Medel att disponera	-806 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	10 958
Balanseras i ny räkning	-817 826
Summa	-806 868

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	387 602	251 353
Övriga rörelseintäkter		491	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		388 093	251 353
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-117 369	-114 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-108 176	-108 176
Summa rörelsekostnader		-225 545	-222 706
Rörelseresultat		162 548	28 647
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 051	-145 520
Summa finansiella poster		-222 945	-145 431
Resultat efter finansiella poster		-60 397	-116 784
Resultat före skatt		-60 397	-116 784
Årets resultat		-60 397	-116 784

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	16 890 258	16 991 734
Inventarier, verktyg och installationer	4	22 333	29 033
Summa materiella anläggningstillgångar		16 912 591	17 020 767
Summa anläggningstillgångar		16 912 591	17 020 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 795	4 312
Summa kortfristiga fordringar		3 795	4 312
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 285	31 628
Summa kassa och bank		57 285	31 628
Summa omsättningstillgångar		61 080	35 940
SUMMA TILLGÅNGAR		16 973 671	17 056 707

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 000 000	13 000 000
Fond för yttre underhåll		46 613	35 655
Summa bundet eget kapital		13 046 613	13 035 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-746 471	-618 729
Årets resultat		-60 397	-116 784
Summa fritt eget kapital		-806 868	-735 513
Summa eget kapital		12 239 745	12 300 142
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 640 000	4 680 000
Övriga skulder		20 000	9 000
Summa långfristiga skulder		4 660 000	4 689 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		7 720	5 795
Skatteskulder		17 747	17 398
Övriga skulder		4 371	4 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 088	0
Summa kortfristiga skulder		73 926	67 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	16 973 671	17 056 707

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		162 548	28 647
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
* Avskrivningar och nedskrivningar		108 176	108 176
Erhållen ränta		105	89
Erlagd ränta		-223 051	-145 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 778	-8 607
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		103	-12 661
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 925	-2 680
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		4 851	13 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 657	-10 703
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-40 000	-40 000
Erhållna depositioner		11 000	9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 000	-31 000
Årets kassaflöde		25 657	-41 703
Likvida medel vid årets början		31 628	73 331
Likvida medel vid årets slut		57 285	31 628

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Årsredovisningens nyckeltal upprättas även med tillämpning av BFNAR 2023:1.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	70 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	280 002	161 353
Hysesintäkter källarlocal	107 600	90 000
Summa	387 602	251 353

Not 3. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 103 358	7 103 358
Inköp	10 463 407	10 463 407
Utgående anskaffningsvärden	17 566 765	17 566 765
Ingående avskrivningar	-575 031	-473 555
Årets avskrivningar	-101 476	-101 476
Utgående avskrivningar	-676 507	-575 031

Redovisat värde

	16 890 258	16 991 734
Bokfört värde byggnad: 6 426 851		
Bokfört värde mark: 10 463 407		
Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 16 890 258		

Taxeringsvärde byggnad: 3 086 000

Taxeringsvärde mark: 4 219 000

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: **7 305 000**

Not 4. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 000	67 000
Utgående anskaffningsvärden	67 000	67 000
Ingående avskrivningar	-37 967	-31 267
Årets avskrivningar	-6 700	-6 700
Utgående avskrivningar	-44 667	-37 967
Redovisat värde	22 333	29 033

Not 5. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	4 480 000	4 520 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	5,69%	2024-08-29	3 000 000	3 000 000
Swedbank	5,69%	2024-08-29	1 680 000	1 720 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 680 000	4 720 000
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-40 000	-40 000
Långfristig del skulder till kreditinstitut			4 640 000	4 680 000

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 385 000	9 385 000
Summa ställda säkerheter	9 385 000	9 385 000

Fastighetsinteckningen avser Kungsladugård 68:30 i Göteborg.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Natacha Dackén
Styrelseordförande

Emma Gustavsson
Ledamot

Sofia Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Daniel Agendor
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557521304051

Dokument

Årsredovisning Brf Ormbunken 12 769630-1022 2023-12-31

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-06-28 13:53:38 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)

Färdigställt 2024-06-28 17:21:10 CEST (+0200)

Revisionsberättelse

Bilaga 1

1 sida

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Daniel Agendor (DA)

Initierare

E-revisor.se (E)

FAA Solutions AB

signering@e-revisor.se

+46703876312

Signerare

Natacha Dackén (ND)

Personnummer [REDACTED]

nana.mutomb@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NATACHA MUTOMB A KABEY DACKÉN"

Signerade 2024-06-28 16:09:22 CEST (+0200)

Sofia Hansson (SH)

Personnummer [REDACTED]

sofiacarolinehansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SOFIA HANSSON"

Signerade 2024-06-28 16:16:18 CEST (+0200)

Emma Gustavsson (EG)

Personnummer [REDACTED]

emmagustis@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMMA GUSTAVSSON"

Signerade 2024-06-28 17:15:43 CEST (+0200)

Daniel Agendor (DA)

Personnummer [REDACTED]

daniel@corestonegroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL ALEXANDER AGENDOR"

Signerade 2024-06-28 17:21:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557521304051

Godkännare

Ej namngiven part (1)

Daniel@corestonegroup.se

Godkände 2024-06-28 16:00:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormbunken 12 (769630-1022)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Ormbunken 12* för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och den övriga förvaltningen baserat på min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Min revision innefattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser därmed att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker således att föreningsstämman behandlar årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag och plats som framgår av min digitala signatur.

Daniel Agendor

Revisor