

Årsredovisning 2023

Bostadsrättföreningen Spetsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades den 16 juni 1953 och föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 16 juni 1954. Nuvarande stadgar registrerades den 4 maj 2017 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten byggdes år 1954 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. Föreningen förvärvade fastigheten år 1954 med beteckning 29:8 Lunden i stadsdelen Lunden och hör till Göteborgs kommun.

Fastighetens totalyta är enligt den ekonomiska planen 661,5 kvadratmeter, varav 605,5 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 56 kvadratmeter utgör garage.

Fastigheten har följande lägenhetsfördelning

2 rok 59,5 kvm	2 rok 61,5 kvm	3 rok 64kvm
6 st	3 st	1 st

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 3 garage och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen uppgår till antalet 10.

Styrelsen sammansättning

Karl Linus Malmstigen	Ordförande
Dick Weiss	Kassör
Carl Börjesson	Sekreterare
Niclas Tholinsson	Ledamot

Revisorer

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ann-Katrin Andersson Redovisningsbyrå. Föreningens revisorer har varit Dick Weiss och Carl Börjesson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls under året

Fastighetens tekniska status

En omfattande underhållsplan upprättades 2003 vilken ligger till grund för det fortsatta underhållet av fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Ny dränering på framsidan. Detta var en oplanerad åtgärd och var därmed inte kalkylerad inför 2023. Sparkapital användes för att finansiera denna åtgärd.

Skötsel av trädgård, trappstädning och daglig tillsyn sköts av medlemmarna enligt ett rullande schema.

Det utfördes även en höjning av avgiften om 400:-/mån från 2024-01-01. Detta för att täcka ökade omkostnader.

Under årsmötet fastställdes även en hyreshöjning om 400 :-/mån till 3700:-/mån. Även garage höjs med 100:-/mån till 800:-/mån och parkeringsplatsen med 50:-/mån till 500:-/mån fr.o.m. 2025-01-01. (Betalas in i december månad)
Detta för att täcka ökande omkostnader då föregående års höjning är likvärdiga, samt att täcka en framtida höjning av tomträtt då offert om friköpande av mark dröjer från Göteborgsstad som är i ett tvistemål.

Planerade större underhållsarbeten

Renovering av mur på framsida
Renovering av brunn i cykelrum
OVK

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil men haft stora utgifter för dräneringen. Det vi kan se är att omkostnaderna ökat mer än vad vi kalkylerade och att vi har gått med ett negativt resultat utan dräneringskostnad inräknad.

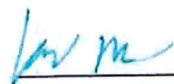
Det är fortfarande av stor betydelse för föreningens ekonomi att medlemmarna utför underhåll/skötsel av fastigheten i egen regi. Föreningen har i övrigt en stabil ekonomi med låga skulder.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

Årets resultat: -164 105,35 kr

Disponeras så att underskottet balanseras i ny räkning.



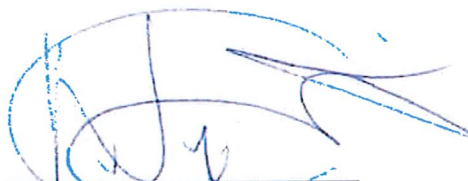
Karl Linus Malmstigen



Dick Weiss



Carl Börjesson



Niclas Tholinsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-10-30


Dick Weiss

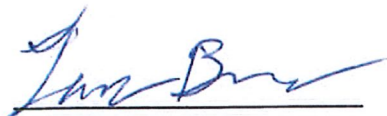

Carl Börjesson

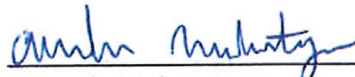
Revisionsberättelse för Brf Spetsen år 2023

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningen för räkenskapsåret 2023.
Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.

Vi tillstyrker
Att resultaträkningen och balansräkningen fastställles.
Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2023-10-30


Jonathan Bernhed


Amanda Malmstigen

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	373 045	327 110	-
Resultat efter finansiella poster	-164 105	23 264	-
Soliditet (%)	38%	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 690	1 690	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 857	1 857	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-270	40	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,01	-	-
Räntekänslighet (%)	3,02	-	-

Definitioner:

- **Soliditet (%):** Justerat eget kapital / totalt kapital. Anger hur stor del av tillgångarna som finansieras med eget kapital.
- **Skuldsättning:** Räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsyta eller totalyta.
- **Sparande:** Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvadratmeter.
- **Energikostnad:** Kostnad för el, vatten och värme per kvadratmeter totalyta.
- **Räntekänslighet (%):** Visar procentuell höjning av årsavgiften för att bibehålla kassaflödet vid en 1 %-ig räntestegring.
- **Totalyta:** Bostadsyta och lokalyta inklusive garage.

Resultatrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 230101-231231

Senaste verumr: 169

	<i>Tot fg år</i>	<i>Perioden</i>	<i>Ack</i>
Intäkter			
Övriga rörelseintäkter			
3911 Hyresintäkter	327 110,00	373 045,00	373 045,00
S:a Övriga rörelseintäkter	327 110,00	373 045,00	373 045,00
S:a Intäkter	327 110,00	373 045,00	373 045,00
Bruttovinst	327 110,00	373 045,00	373 045,00
Övriga kostnader			
5130 Värme	-80 736,00	-80 549,00	-80 549,00
5160 Renhålln och städning	-51 389,00	-63 847,00	-63 847,00
5170 Rep och underhåll fastighet	-12 935,00	-136 331,30	-136 331,30
5191 Fastighetsskatt	-17 220,00	-17 920,00	-17 920,00
5290 Tomträtt	-52 781,00	-129 000,00	-129 000,00
5310 El för drift	-23 476,00	-18 822,00	-18 822,00
5420 Programvaror	-11 196,00	-11 196,00	-11 196,00
5460 Förbrukningsmaterial	0,00	-5 047,05	-5 047,05
6110 Kontorsmaterial	-2 065,00	-2 457,00	-2 457,00
6310 Företagsförsäkringar	-15 238,69	-16 453,00	-16 453,00
6530 Redovisningstjänster	-8 750,00	-9 375,00	-9 375,00
S:a Övriga kostnader	-275 786,69	-490 997,35	-490 997,35
Resultat före avskrivningar	51 323,31	-117 952,35	-117 952,35
Resultat efter avskrivningar	51 323,31	-117 952,35	-117 952,35
Finansiella kostnader			
8400 Räntekostnader	-28 059,00	-46 153,00	-46 153,00
S:a Finansiella kostnader	-28 059,00	-46 153,00	-46 153,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	23 264,31	-164 105,35	-164 105,35
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	23 264,31	-164 105,35	-164 105,35
Resultat före skatt	23 264,31	-164 105,35	-164 105,35
Nettoresultat	23 264,31	-164 105,35	-164 105,35
8999 Redovisat resultat	-23 264,31	164 105,35	164 105,35

Balansrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 230101-231231

Senaste verum: 169

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar I			
1930 Checkräkningskonto	198 879,08	-131 489,35	67 389,73
1730 Förutbet försäkringspremier	10 190,00	1 204,00	11 394,00
1680 Övr kortfristiga fordr	25 550,00	-25 550,00	0,00
S:a Omsättningstillgångar I	234 619,08	-155 835,35	78 783,73
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	581 800,00	0,00	581 800,00
1112 Byggnation balkong	1 214 159,00	0,00	1 214 159,00
S:a Anläggningstillgångar	1 795 959,00	0,00	1 795 959,00
S:A TILLGÅNGAR	2 030 578,08	-155 835,35	1 874 742,73
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Skulder			
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-8 816,00	-5 456,00	-14 272,00
2510 Skatteskuld	24 098,00	-17 920,00	6 178,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-24 550,00	4 934,00	-19 616,00
S:a Kortfristiga skulder	-9 268,00	-18 442,00	-27 710,00
Långfristiga skulder			
2350 Reverslån	-1 135 916,00	10 172,00	-1 125 744,00
S:a Långfristiga skulder	-1 135 916,00	10 172,00	-1 125 744,00
S:a Skulder	-1 145 184,00	-8 270,00	-1 153 454,00
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-60 000,00	0,00	-60 000,00
2084 Kapitaltillskott	-1 192 489,00	0,00	-1 192 489,00
2086 Reservfond	-60 000,00	0,00	-60 000,00
2091 Balanserad vinst/förlust	427 094,92	164 105,35	591 200,27
S:a Eget kapital	-885 394,08	164 105,35	-721 288,73
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	-2 030 578,08	155 835,35	-1 874 742,73
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00