

Årsredovisning

för

Brf Kvaggan 5

757201-2008

Räkenskapsåret

2022

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-10

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser motsvarande siffror för föregående år.

Årsredovisning 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvaggan 5, Göteborg, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar fastställdes på extrastämma 23 maj 2021.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2022

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Olskroken 16:5 med adress Riddaregatan 19, 416 69 Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

7 st. 1 rum och kök	Total bostadsyta: 750 kvm
6 st. 2 rum och kök	Källar- och vindsyta är reducerad till 70% i ovanstående yta.
2 st. 3 rum och kök	

Styrelse

Styrelsen har från och med stämman utgjorts av följande ledamöter:

Martin Goodwin, Malin Persson och Anton Ammon.

Suppleanter har varit Gabriella Kindblom, Linda Gyså och Maja Karlsson.

Revisor

Revisor har under året varit Elin Waara

Mattias Kindblom har varit vaktmästare.

Verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen.

År 2022 har präglats av de kraftigt ökade kostnader som skett i vår omvärld till följd av kriget i Ukraina. Hög inflation, kraftigt höjda elkostnader och högre räntor. Föreningen har sedan tidigare det större lånet på 2 500 000 kr bundet till den låga räntan 1,54%. Styrelsen beslöt att binda även det mindre lånet på 600 000 kr till följd av den osäkerhet som råder. Lånet är bundet till en ränta på 3,74%. Detaljer framgår av not 10 i denna årsredovisning. Räntekostnaderna har ökat under 2022 jämfört med 2021, men i gengäld kommer dessa att vara oförändrade fram till att lånen konverteras (sätts om) under 2025/2026.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme, och den ökade "endast" med 3% vid ingången av 2023. Den el föreningen betalar har ökat, men avser bara fastighetsel.

Kommunala avgifter har också ökat, typ vatten, så visst påverkar alla kostnader föreningen.

För att klara av dessa kostnadsökningar har vi varit återhållssamma med utgifter, typ underhåll under det gångna verksamhetsåret.

Vi har, i likhet med de flesta andra bostadsrättsföreningar, varit tvungna att höja våra avgifter inför 2023. Därför har vi tagit beslut om att höja dessa den 1 januari 2023 med 10%.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse skett.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts från sedan den 1 januari 2009 av AB Reganos (Sture Engqvist).

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Föreningens försäkringsbolag är Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Årsavgifter och ekonomi

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter per kvm (kr)	662	621	569	577	577
Resultat efter finansiella poster (kr)	14 146	11 468	-36 080	74 446	36 027
Lån/kvm (tkr)	4 133	4 133	3 333	3 333	3 333
Soliditet (%) eget kapital/tillgångar	20	20	23	24	21
Sparande (bank) per kvm, (tkr)	1 351	1 137	1 828	1 811	890
Fjärrvärme per kvm (tkr)	99	102	82	87	94
Vattenkostnad per kvm (tkr)	50	41	42	40	34
Fastighetsel per kvm (tkr)	37	27	18	22	25

Förändring av eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Fond för yttre und.h	Balanserat resultat	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	46 667	1 901	310 762	209 585	228 000	11 468	808 383
Disposition enl. stämmobeslut			29 000	-17 532		-11 468	0
Årets resultat						14 146	14 146
Belopp vid årets utgång	46 667	1 901	339 762	192 053	228 000	14 146	822 529

Årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott av 14 146 kr

Förslag till vinstdisposition

<i>Till förfogande</i>		<i>Förslag till disposition</i>	
Balanserat resultat	192 053	Avsättning till fond för yttre underhåll	31 000
Årets resultat	14 146	Uttag ur fond för yttre underhåll	0
	206 199	Balanserat resultat	175 199
			206 199

Resultaträkning		2022 01 01- 2022 12 31	2021 01 01- 2021 12 31
Föreningens intäkter	Not 2	538 802	502 573
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		538 802	502 573
Fastighetens kostnader			
Driftkostnader	Not 3	- 349 773	- 275 555
Underhållskostnader	Not 4	- 12 805	- 56 524
Avskrivningar	Not 5	- 107 353	- 128 518
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		- 469 931	- 460 597
Rörelseresultat		68 871	41 976
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	- 54 725	- 30 508
Resultat efter finansiella kostnader		14 146	11 468
Årets resultat		14 146	11 468

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 10	3 100 000	3 100 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		1 907	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	153 415	114 673
		155 322	115 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 077 851	4 024 118
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter pantbrev		3 100 000	3 100 000
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 1, 7	3 046 104	3 153 457
Finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 048 104	3 155 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	16 107	15 436
		<u>16 107</u>	<u>15 436</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 013 640	853 225
		<u>1 013 640</u>	<u>853 225</u>
Summa omsättningstillgångar		1 029 747	868 661
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 077 851</u>	<u>4 024 118</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		46 667	46 667
Upplåtelseavgift		228 000	228 000
Reservfond		1 901	1 901
Fond för yttre underhåll		339 762	310 762
		<u>616 330</u>	<u>587 330</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192 053	209 585
Årets resultat		14 146	11 468
		<u>206 199</u>	<u>221 053</u>
Summa eget kapital		822 529	808 383

<u>Kassaflödesanalys</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	14 146	11 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	107 353	128 518
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	<u>121 499</u>	<u>139 986</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-671	-617
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	39 587	47 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>160 415</u>	<u>186 449</u>
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-)/minskning (+) av investeringar	0	-1 328 539
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	0	600 000
Ökning (+)/minskning (-) av eget kapital	0	24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-704 539</u>
Årets kassaflöde	160 415	518 090
Likvida medel vid årets början	<u>853 225</u>	<u>1 371 315</u>
Likvida medel vid årets slut	1 013 640	853 225
Likvida medel		
Kassa och bank	<u>1 013 640</u>	<u>853 225</u>
	1 013 640	853 225

349 773

275 555

Brf Kvaggan 5
Org.nr. 757201-2008

8(10)

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4 Underhållskostnader		
Anticimex, råttfälla	0	33 424
Vattenskada	0	7 850
Reparation tvättmaskin	0	2 320
Luftfilter	6 664	5 278
Grill	2 594	0
Förbrukningsmtrl, städmtl, div. underhåll	3 547	0
Målning	0	1 767
VVS	0	5 885
	12 805	56 524
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	16 731	17 865
Förbättringar	90 622	90 587
Inventarier	0	20 066
	107 353	128 518
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	54 725	30 508
	54 725	30 508
Materiella anläggningstillgångar		
Not 1,7 Byggnader och mark inkl. inventarier		
Ackmulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 995 508	1 995 508
Förbättringsarbeten	2 523 196	2 523 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 518 704	4 518 704
Ackmulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 365 247	-1 236 729
Årets avskrivningar	-107 353	-128 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 472 600	-1 365 247
Utgående bokfört värde	3 046 104	3 153 457
Taxeringsvärde		
Byggnader	6 200 000	5 800 000

Noter

2022-12-31

2021-12-31

TILLÄGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna råd 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Om inget annat anges är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivning av byggnader sker med 2,0%. Investeringar el och fjärrvärme skrivs av med 5%.

Torkskåpet och tvättmaskiner skrivs av med 20% årligen (5 år).

FIX-ventilation skrivs av med 3,33% (30 år).

Marken skrivs ej av.

Fond för yttre underhåll.

Avsättning och uttag till fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och bokföringsnämndens allmänna råd /BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar.

Not 2 Föreningens intäkter

Årsavgifter	497 160	466 005
Avgifter bredband	29 700	29 700
Avgifter avs. uthyrning av lägenhet	9 528	5 558
Överlåtelseavgifter och förseningsavgifter	<u>2 414</u>	<u>1 310</u>
	538 802	502 573

Not 3 Driftkostnader

Styrelsearvoden och soc. kostnader	53 303	0
Fastighetsavgift	22 787	21 885
Vatten och avlopp	37 842	31 129
Renhållning	17 731	16 837
Hyra container	5 260	0
Energideklaration	15 674	0
Växter, blommor, jord	1 226	3 053
Gårdsstädning, städutrustning	2 929	4 401
Brandvarnare, batterier	1 063	1 874
Hyra släpkärra	209	579
El	28 070	20 301
Fjärrvärme	74 598	76 669
Fastighetsförsäkringar	26 592	25 305
Ekonomisk fastighetsförvaltning	29 542	27 250
Bankkostnader	1 380	1 875
Uttag av nytt pantbrev	0	12 375
Avgift Telenor bredband	29 700	29 700
Övriga kostnader, Bolagsverket m.m.	<u>1 867</u>	<u>2 322</u>

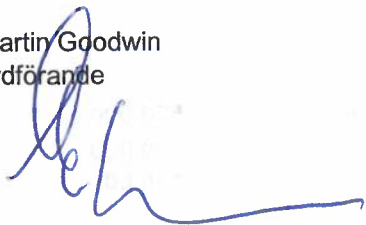
Brf Kvaggan 5
Org.nr. 757201-2008

10(10)

Brf. Kvaggan 5

Göteborg den 18 / april 2023

Martin Goodwin
ordförande



Malin Persson
Ekonomiskt ansvarig



Anton Ammon
sekreterare



Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-11



Elin Waara

Av föreningen utsedd revisor

Mark

9 800 000
16 000 000

9 600 000
15 400 000

Brf Kvaggan 5
Org.nr. 757201-2008

9(10)

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	13 632	12 961
Avgift Telenor	<u>2 475</u>	<u>2 475</u>
	16 107	15 436

Not 9 Kassa och bank

Fordran månadsavgift	0	8
Bankkonto SEB	1 013 635	853 210
Skattekonto	<u>5</u>	<u>7</u>
	1 013 640	853 225

Skulder till kreditinstitut

Not 10 SEB, fast ränta lån (1,54 % till 251028)	2 500 000	2 500 000
SEB, fast ränta lån (3,74 % till 260428)	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
	3 100 000	3 100 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11 Upplupna räntekostnader	2 708	1858
Upplupen kostnad fjärrvärme	17 304	15 998
Upplupen kostnad vatten	15 117	16 082
Upplupen kostnad DinEl	4 970	3 305
Upplupen kostnad el, nätet	1 949	1891
Upplupen kostnad Anticimex	0	33 424
Upplupen kostnad styrelsearvoden	40 560	0
Upplupen kostnad sociala avgifter	12 743	0
Upplupen kostnad sophantering	7 136	11 368
Förutbetalda månadsavgifter	<u>50 928</u>	<u>30 747</u>
	153 415	114 673