



Välkommen till årsredovisningen för Brf Storängsgatan 35

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Änggården 9:30	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 3 bostadsrätter om totalt 266kvm. Byggnadernas totalyta är 266 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niclas Berglind	Ordförande
Christoffer Kilian Treutiger	Styrelseledamot
Lennart Karl Olof Mankert	Styrelseledamot
Barbro Mankert	Suppleant
Linn Treutiger	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Mindhammar Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Ny tvättmaskin

2021 ● Byte av både inkommande och utgående vatten

2014-2015 ● Omläggning av tak

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme, el	Göteborg Energi
Avfallshantering, vatten, avlopp	Göteborg Stad/intraservice
Förvaltare	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att inför verksamhetsåret 2024 höja årsavgiften med 5 % och det obligatoriska eltillägget med 50%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har upphandlat ny ekonomisk förvaltare och från och med verksamhetsåret 2024 så sköts föreningens ekonomiska förvaltning av Brf24.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året inlett diskussioner med andra bostadsrättsföreningar i det absoluta närområdet kring möjligheten att eventuellt slå samman (fusionera) en eller flera bostadsrättsföreningar och därigenom bilda en större, starkare, förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 5 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 5 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	222 272	210 590	191 744	188 458
Resultat efter fin. poster	30 459	25 980	-176 016	28 697
Soliditet (%)	75	75	72	72
Yttre fond	184 370	167 102	149 834	-134 834
Taxeringsvärde	6 012 000	5 756 000	5 422 000	5 422 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	747	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 425	8 195	9 440	9 647
Skuldsättning per kvm totalyta	7 425	8 195	9 440	9 647
Sparande per kvm totalyta	205	201	-560	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	69	65	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	90	91	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	71	68	42
Energikostnad per kvm totalyta	275	230	224	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,93	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 317 075	-	-	6 317 075
Fond, yttre underhåll	167 102	-	17 268	184 370
Balanserat resultat	-393 954	25 980	-17 268	-385 242
Årets resultat	25 980	-25 980	30 459	30 459
Eget kapital	6 116 203	0	30 459	6 146 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-367 974
Årets resultat	30 459
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 268
Totalt	-354 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-354 783

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	222 272	210 590
Övriga rörelseintäkter	3	4 413	0
Summa rörelseintäkter		226 685	210 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-92 967	-84 052
Övriga externa kostnader	7	-24 911	-42 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27 876	-27 463
Summa rörelsekostnader		-145 754	-153 610
RÖRELSERESULTAT		80 931	56 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 827	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-52 299	-31 338
Summa finansiella poster		-50 472	-31 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 459	25 980
ÅRETS RESULTAT		30 459	25 980

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	7 963 897	7 990 957
Maskiner och inventarier	10	6 943	7 759
Summa materiella anläggningstillgångar		7 970 840	7 998 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 970 840	7 998 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	180 849	139 411
Summa kortfristiga fordringar		180 849	139 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		180 849	139 411
SUMMA TILLGÅNGAR		8 151 689	8 138 126

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 317 075	6 317 075
Fond för yttre underhåll		184 370	167 102
Summa bundet eget kapital		6 501 445	6 484 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-385 242	-393 954
Årets resultat		30 459	25 980
Summa fritt eget kapital		-354 783	-367 974
SUMMA EGET KAPITAL		6 146 662	6 116 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	1 200 000	0
Summa långfristiga skulder		1 200 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	775 000	1 975 000
Leverantörsskulder		7 733	8 583
Skatteskulder		4 767	4 557
Övriga kortfristiga skulder		8 167	8 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	9 360	25 616
Summa kortfristiga skulder		805 027	2 021 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 151 689	8 138 126

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	80 931	56 980
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	27 876	27 463
	108 807	84 443
Erhållen ränta	1 827	338
Erlagd ränta	-47 986	-29 348
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 648	55 433
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 714	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 209	15 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 725	70 978
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-8 168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 168
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	250 000
Amortering av lån	0	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	37 725	12 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	139 308	126 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	177 032	139 308

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Storängsgatan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	198 822	197 066
Hyses- och avgiftsrabatt	-587	0
El	12 312	12 312
Elintäkter laddstolpe	9 100	0
Pantsättningsavgift	0	1 208
Överlåtelseavgift	2 625	0
Öres- och kronutjämning	0	5
Summa	222 272	210 590

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 677	0
Övriga intäkter	295	0
Återbäring försäkringsbolag	441	0
Summa	4 413	0

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	9 633
Summa	0	9 633

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	25 554	16 635
Uppvärmning	24 215	21 579
Vatten	23 507	17 170
Sophämtning/renhållning	4 965	4 354
Summa	78 241	59 738

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	9 959	7 924
Kabel-TV	0	2 200
Fastighetsskatt	4 767	4 557
Summa	14 726	14 681

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	0	6 250
Föreningskostnader	473	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	21 020	20 435
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	360	2 065
Konsultkostnader	0	10 875
Bostadsrätterna Sverige	1 220	1 220
Summa	24 911	42 095

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	52 044	30 947
Dröjsmålsränta	255	0
Övriga räntekostnader	0	391
Summa	52 299	31 338

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 238 278	8 238 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 238 278	8 238 278
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-247 321	-220 267
Årets avskrivning	-27 060	-27 054
Utgående ackumulerad avskrivning	-274 381	-247 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 963 897	7 990 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 978 721</i>	<i>4 978 721</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 730 000	2 474 000
Taxeringsvärde mark	3 282 000	3 282 000
Summa	6 012 000	5 756 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 168	0
Inköp	0	8 168
Utgående anskaffningsvärde	8 168	8 168
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-408	0
Avskrivningar	-816	-408
Utgående avskrivning	-1 224	-408
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 943	7 759

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 817	103
Klientmedel	0	58 970
Transaktionskonto	33 905	0
Borgo räntekonto	143 128	80 338
Summa	180 849	139 411

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-28	5,09 %	775 000	775 000
Nordea	2025-12-22	5,07 %	1 200 000	1 200 000
Summa			1 975 000	1 975 000
Varav kortfristig del			775 000	1 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 975 000 kr.

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.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	9 360	5 047
Förutbet hyror/avgifter	0	20 569
Summa	9 360	25 616

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

2 400 000

2022-12-31

2 400 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

På extra föreningsstämma den 4/1 2024 valdes Per Mindhammar till extern revisor.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christoffer Kilian Treutiger
Styrelseledamot

Lennart Karl Olof Mankert
Styrelseledamot

Niclas Berglind
Ordförande

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

Per Mindhammar
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 14:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 06.05.2024 11:46

DOCUMENT ID:

S1HqGwmLG0

ENVELOPE ID:

SkIcMvmLfA-S1HqGwmLG0

DOCUMENT NAME:

Brf Storängsgatan 35, 769624-7696 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christoffer Kilian Treutiger christoffer.treutiger@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:52 06.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/24) IP: 213.212.16.69
2. Lennart Karl Olof Mankert lennart@lennartmankert.se	Signed Authenticated	06.05.2024 22:15 06.05.2024 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/20) IP: 83.248.79.99
3. NICLAS BERGLIND niclasberglind@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:35 07.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/30) IP: 90.129.194.227
4. Per Henrik Mindhammar per@mindhammar.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:39 07.05.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/02) IP: 81.234.78.105

* 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