

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Wadman,
Wadmansgatan 13

716444-9535

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Wadman, Wadmansgatan 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Styrelsen och revisorer:

Mikael Pärleholt	Ordförande
Anneli Tingstrand	Ledamot
Viktora Pärleholt	Ledamot
Divina Kjellberg	Ledamot
Lena Meyer	Suppleant
Christian Warberg	Suppleant

Anna Ortiz	Revisor
Martin Tingstrand	Revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-29 och kungjordes 2017-05-31.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Göteborg Heden 27:10, som består av ett flerbostadshus med totalt 11 st lägenheter, med adress Wadmansgatan 13, Göteborg.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 34 600 000 kr varav för byggnaderna 11 800 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök - 2 st
3 rum och kök - 4 st
4 rum och kök - 4 st
6 rum och kök - 1 st

Totalt lägenhetsyta är 1 069 kvm.

Fastighet:

Förvaltningen sköts av föreningen och är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Väst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och ingenting har hänt under året som är utöver normalt underhåll.

Ingen avsättning till fond för yttre underhåll sker.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten. Sammantaget visar årets resultat på ett negativt resultat med ett positivt kassaflöde.

Kapitaltillskott	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Gjorda amorteringar	24 000 kr	24 000 kr	24 000 kr
Summa kapitaltillskott	24 000 kr	24 000 kr	24 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	677	457	520
Resultat efter finansiella poster	-6	-98	-260
Soliditet (%)	85	83	84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	541	385	423
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 283	1 306	1 328
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	8 265	8 409	8 553
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	58	-109
Räntekänslighet (%)	2	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	137	149	135
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	90	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Reserv- fond Balkong	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 683 854	2 311 420	-394	-1 144 524	-98 421	7 751 935
Disposition av föregående års resultat:				-98 421	98 421	0
Årets resultat					-5 642	-5 642
Belopp vid årets utgång	6 683 854	2 311 420	-394	-1 242 945	-5 642	7 746 293

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 242 945
årets förlust	-5 642
	-1 248 587

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 248 587
	-1 248 587

I årets resultat ingår avskrivningar med 160 057 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 154 415 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	676 691	457 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		676 691	457 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-436 339	-318 101
Övriga externa kostnader	4	-6 967	-34 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 057	-160 057
Summa rörelsekostnader		-603 363	-512 970
Rörelseresultat		73 328	-55 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 331	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-83 301	-42 948
Summa finansiella poster		-78 970	-42 948
Resultat efter finansiella poster		-5 642	-98 421
Resultat före skatt		-5 642	-98 421
Årets resultat		-5 642	-98 421

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 874 446	9 033 053
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 494	5 944
Summa materiella anläggningstillgångar		8 878 940	9 038 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		8 880 940	9 040 997
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-340	-136
Summa kortfristiga fordringar		-340	-136
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		291 476	269 686
Summa kassa och bank		291 476	269 686
Summa omsättningstillgångar		291 136	269 550
SUMMA TILLGÅNGAR		9 172 076	9 310 547

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 683 854	6 683 854
Upplåtelseavgifter		2 311 420	2 311 420
Reservfond		3 839	-394
Summa bundet eget kapital		8 999 113	8 994 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 242 945	-1 144 524
Årets resultat		-5 642	-98 421
Summa fritt eget kapital		-1 248 587	-1 242 945
Summa eget kapital		7 750 526	7 751 935

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 348 000	1 372 000
Summa långfristiga skulder		1 348 000	1 372 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		24 000	24 000
Skatteskulder		15 515	31 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	34 035	130 834
Summa kortfristiga skulder		73 550	186 612

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 172 076

9 310 547

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 642

-98 421

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

160 057

160 057

Betald skatt

-16 263

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

138 152

61 636

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga skulder

-96 799

79 467

Kassaflöde från den löpande verksamheten

41 353

141 103

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-24 000

-24 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-24 000

-24 000

Årets kassaflöde

17 353

117 103

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

269 550

168 674

Likvida medel vid årets slut

286 903

285 777

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	578 524	412 057
Hyror garage och parkeringsplatser	62 582	47 340
TV/ bredband avgift	35 585	-1 900
	676 691	457 497

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader och städning	19 207	17 941
Löpande reparationer och underhåll	103 966	14 791
Hisskostnader	10 867	8 095
Elkostnader	39 739	57 490
Uppvärmning	106 809	101 929
Fastighetsförsäkringar	20 507	29 260
Bredband / TV	55 136	28 050
Vatten & avlopp & blandat avfall	75 479	57 517
Övriga kostnader	4 629	3 028
	436 339	318 101

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	0	15 851
Revisionarvoden	-2 061	7 500
Övriga externa kostnader	9 028	11 461
	6 967	34 812

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	83 301	42 948
	83 301	42 948

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 872 329	9 872 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 872 329	9 872 329
Ingående avskrivningar	-839 276	-680 669
Årets avskrivningar	-158 607	-158 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-997 883	-839 276
Utgående redovisat värde	8 874 446	9 033 053
Taxeringsvärden byggnader	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	22 800 000
	34 600 000	34 600 000
Bokfört värde byggnader	6 791 475	6 950 082
Bokfört värde mark	2 082 971	2 082 971
	8 874 446	9 033 053

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 112	90 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 112	90 112
Ingående avskrivningar	-84 168	-82 718
Årets avskrivningar	-1 450	-1 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 618	-84 168
Utgående redovisat värde	4 494	5 944

Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen	1 252 000	1 276 000
	1 252 000	1 276 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske bank	1 372 000	1 396 000
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år	-24 000	-24 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld	0	0
	1 348 000	1 372 000
Kortfristig del av långfristig skuld	24 000	24 000

* Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 24 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter	28 566	104 027
Förbetalda P avgifter	3 300	8 300
Förbetalda TV avgift	2 169	8 507
Beräknat arvode för revision	0	10 000
	34 035	130 834

Göteborg

Mikael Pärleholt
Ordförande

Anneli Tingstrand
Styrelseledamot

Viktoria Pärleholt
Styrelseledamot

Divina Kjellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna Ortiz
Revisor

Martin Tingstrand
Revisor