Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gubbero

769613-5941

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gubbero får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

**Föreningens ändamål**

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

**Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-06 och justerades

2015-12-03.

**Fastighetsförvärv**

Föreningen förvärvade fastigheten Gårda 69:12 i januari 2007.

**Föreningens byggnad**

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi.

Fastigheten byggdes 1942 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är 1 872 kvm, och utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och kontorslokal**

Föreningen upplåter 30 lägenheter varav samtliga är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

9 st 3 rum och kök

8 st 2 rum och kök

13 st 1rum och kök

**Fastighetens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig till år 2029

**Fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med Desai Ekonomi AB om ekonomisk förvaltning, och med Anita Andreasson som fastighetsskötare.

**Medlemmar**

Antal medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp,

1 162 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 465 kronor.

**Styrelsens sammansättning**

Kjell Andreasson, ledamot ordförande

Leif Lamberg, ledamot

Mauriuz Barwikowski, ledamot vice ordförande

**Revisor**

Christina Eliasson, CHrevy Redovisning.

**Föreningens ekonomi**

Vi har höjt årsavgiften 2010 och 2012 med 3%.

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr per lägenhet.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | 2018 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rörelseintäkter | | 1 091 | | 1 116 | | 1 140 | 1 142 | 1 130 |
| Resultat efter finansiella poster | | -11 | | -32 | | 0 | 77 | 39 |
| Soliditet (%) | | 98 | | 84 | | 80 | 79 | 79 |
| Årsavgift per bostadsrättsyta (kr) | | 582 | | 587 | | 587 | 587 | 587 |
| Värmekostnad per kvm bostadsyta (kr) | | 103 | | 110 | | 86 | 91 | 93 |
| Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr) | | 30 | | 34 | | 36 | 35 | 22 |
|  | |  | |  | |  |  |  |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Medlems- | Upplåtelse- | Fond för yttre | Balanserat | Årets | Totalt |
|  | insatser | avgift | underhåll | resultat | resultat |  |
| Belopp vid årets ingång | 22 097 915 | 6 519 108 | 1 042 200 | -2 760 326 | -32 176 | 26 866 721 |
| Avsättning till yttre fond |  |  | 131 400 | -131 400 |  | 0 |
| Disposition av föregående  års resultat: |  |  |  | -32 176 | 32 176 | 0 |
| Årets resultat |  |  |  |  | -10 559 | -10 559 |
| Belopp vid årets utgång | 22 097 915 | 6 519 108 | 1 173 600 | -2 923 902 | -10 559 | 26 856 162 |
|  |  |  |  |  |  |  |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -2 923 902

reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar -138 600

årets förlust -10 559

**-3 073 061**

behandlas så att

i ny räkning överföres -3 073 061

**-3 073 061**

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rörelsens intäkter |  |  |  |  |  |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 089 484 |  | 1 106 742 |  |
| Övriga intäkter | 3 | 1 235 |  | 9 549 |  |
|  |  | 1 090 719 |  | 1 116 291 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Rörelsens kostnader |  |  |  |  |  |
| Reparationer och underhåll |  | -58 831 |  | -33 340 |  |
| Driftskostnader | 4 | -651 151 |  | -655 931 |  |
| Administrationsomkostnader | 5 | -85 526 |  | -65 953 |  |
| Övriga kostnader |  | -11 189 |  | -63 852 |  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |  | -263 392 |  | -263 392 |  |
|  |  | -1 070 090 |  | -1 082 467 |  |
| Rörelseresultat |  | 20 629 |  | 33 824 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Resultat från finansiella poster |  |  |  |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 620 |  | 0 |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -31 808 |  | -66 000 |  |
|  |  | -31 188 |  | -66 000 |  |
| Resultat efter finansiella poster |  | -10 559 |  | -32 176 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Resultat före skatt |  | -10 559 |  | -32 176 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Årets resultat |  | -10 559 |  | -32 176 |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TILLGÅNGAR |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Anläggningstillgångar |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Materiella anläggningstillgångar |  |  |  |  |  |
| Byggnader och mark | 6 | 27 064 960 |  | 27 319 208 |  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 9 001 |  | 18 145 |  |
|  |  | 27 073 961 |  | 27 337 353 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Summa anläggningstillgångar |  | 27 073 961 |  | 27 337 353 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Omsättningstillgångar |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kortfristiga fordringar |  |  |  |  |  |
| Avgifts- och hyresfordringar |  | 12 333 |  | 14 235 |  |
| Övriga fordringar | 8 | 4 |  | 4 063 509 |  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 45 661 |  | 44 168 |  |
|  |  | 57 998 |  | 4 121 912 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kassa och bank |  | 327 003 |  | 366 511 |  |
| Summa omsättningstillgångar |  | 385 001 |  | 4 488 423 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| SUMMA TILLGÅNGAR |  | 27 458 962 |  | 31 825 776 |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Eget kapital |  |  |  |  |  |
| Bundet eget kapital |  |  |  |  |  |
| Medlemsinsatser |  | 22 097 915 |  | 22 097 915 |  |
| Uppåtelseavgifter |  | 6 519 108 |  | 6 519 108 |  |
| Fond för yttre underhåll |  | 1 173 600 |  | 1 042 200 |  |
|  |  | 29 790 623 |  | 29 659 223 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Fritt eget kapital |  |  |  |  |  |
| Balanserad vinst eller förlust |  | -2 923 902 |  | -2 760 326 |  |
| Årets resultat |  | -10 559 |  | -32 176 |  |
|  |  | -2 934 461 |  | -2 792 502 |  |
| Summa eget kapital |  | 26 856 162 |  | 26 866 721 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Långfristiga skulder | 9 |  |  |  |  |
| Skulder till kreditinstitut |  | 300 000 |  | 4 530 000 |  |
| Summa långfristiga skulder |  | 300 000 |  | 4 530 000 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kortfristiga skulder |  |  |  |  |  |
| Skulder till kreditinstitut |  | 0 |  | 120 000 |  |
| Leverantörsskulder |  | 60 841 |  | 73 742 |  |
| Aktuella skatteskulder |  | 89 340 |  | 86 640 |  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 152 619 |  | 148 673 |  |
| Summa kortfristiga skulder |  | 302 800 |  | 429 055 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER |  | 27 458 962 |  | 31 825 776 |  |
|  |  |  |  |  |  |

Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. I enlighet med stadgarna sker en avsättning med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

***Byggnad***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Stomme | 100 år |  |
| Fasader | 50 år |  |
| Yttertak | 50 år |  |
| Fönster | 50 år |  |
| Hissar, ledningssystem | 40 år |  |
| Övrigt | 40 år |  |
|  |  |  |

***Inventarier***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Övrigt | 5-10 år |  |
|  |  |  |

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseintäkter  
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.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022 | 2021 |  |
|  |  |  |  |
| Årsavgifter bostäder | 1 076 550 | 1 049 726 |  |
| Hyror bostäder | 12 934 | 57 016 |  |
|  | 1 089 484 | 1 106 742 |  |
|  |  |  |  |

### Not 3 Övriga intäker

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022 | 2021 |  |
|  |  |  |  |
| Överlåtelseavgifter | 1 190 | 4 760 |  |
| Pantsättningsavgifter | 0 | 453 |  |
| Avgifter för uthyrning i andra hand | 0 | 3 900 |  |
| Övrigt | 45 | 436 |  |
|  | 1 235 | 9 549 |  |
|  |  |  |  |

### Not 4 Driftskostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022 | 2021 |  |
|  |  |  |  |
| Fjärrvärme | 193 200 | 207 017 |  |
| El | 64 486 | 40 054 |  |
| Vatten och avlopp | 55 908 | 62 883 |  |
| Renhållning | 23 825 | 21 171 |  |
| Försäkring | 35 970 | 34 404 |  |
| Fastighetsskötsel och städning | 87 563 | 117 005 |  |
| Kommunal fastighetsavgift | 45 570 | 43 770 |  |
| Hiss mm | 23 727 | 9 098 |  |
| Telia bredband (Kollektiv 3Play) | 107 837 | 109 630 |  |
| Övriga driftskostnader | 13 065 | 10 899 |  |
|  | 651 151 | 655 931 |  |
|  |  |  |  |

### 

### Not 5 Administrationsomkostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022 | 2021 |  |
|  |  |  |  |
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 27 552 | 27 552 |  |
| Ekonomisk förvaltning | 57 974 | 38 401 |  |
|  | 85 526 | 65 953 |  |
|  |  |  |  |

### Not 6 Byggnader och mark

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |  |
|  |  |  |  |
| Ingående anskaffningsvärden | 31 250 639 | 31 250 639 |  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 250 639 | 31 250 639 |  |
|  |  |  |  |
| Ingående avskrivningar | -3 931 431 | -3 677 183 |  |
| Årets avskrivningar | -254 248 | -254 248 |  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 185 679 | -3 931 431 |  |
|  |  |  |  |
| Utgående redovisat värde | 27 064 960 | 27 319 208 |  |
|  |  |  |  |
| Taxeringsvärden byggnader | 19 200 000 | 17 800 000 |  |
| Taxeringsvärden mark | 27 000 000 | 26 000 000 |  |
|  | 46 200 000 | 43 800 000 |  |
|  |  |  |  |
| Bokfört värde byggnader | 15 650 960 | 15 905 208 |  |
| Bokfört värde mark | 11 414 000 | 11 414 000 |  |
|  | 27 064 960 | 27 319 208 |  |
|  |  |  |  |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |  |
|  |  |  |  |
| Ingående anskaffningsvärden | 97 149 | 97 149 |  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 97 149 | 97 149 |  |
|  |  |  |  |
| Ingående avskrivningar | -79 004 | -69 860 |  |
| Årets avskrivningar | -9 144 | -9 144 |  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -88 148 | -79 004 |  |
|  |  |  |  |
| Utgående redovisat värde | 9 001 | 18 145 |  |
|  |  |  |  |

### Not 8 Övriga fordringar

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |  |
|  |  |  |  |
| Slutlikvid av köpeskilling vid avyttring av lägenhet | 0 | 4 063 500 |  |
| Övriga kortfristiga fordringar | 4 | 9 |  |
|  | 4 | 4 063 509 |  |
|  |  |  |  |

### Not 9 Långfristiga skulder

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 | 4 050 000 |  |
|  | 0 | 4 050 000 |  |
|  |  |  |  |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |  |
|  |  |  |  |
| Förutbetalda årsavgifter | 91 272 | 86 914 |  |
| Upplupna räntekostnader | 85 | 4 214 |  |
| Övriga upplupna kostnader | 61 262 | 57 545 |  |
|  | 152 619 | 148 673 |  |
|  |  |  |  |

Göteborg 2023- -

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Kjell Andreasson | Mariusz Barwikowski |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Leif Lamberg |  |
|  |  |
|  |  |

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Christina Eliasson