**Årsredovisning**

**för**

**Bostadsrättsföreningen Gubbero**

769613-5941

Räkenskapsåret

2023

Bostadsrättsföreningen Gubbero 1 (12)

Org.nr 769613-5941

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gubbero 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). 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.

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

**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.

Bostadsrättsföreningen Gubbero 2 (12)

Org.nr 769613-5941

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

1 313 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 525 kronor.

**Styrelsens sammansättning**

Kjell Andreasson, ledamot ordförande

Leif Lamberg, ledamot

Mauriuz Barwikowski, ledamot vice ordförande

**Revisor**

Christina Eliasson, CHrevy Redovisning.

**Föreningens ekonomi**

Föreningen höjde årsavgifterna 2010 och 2012 med 3%.

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr per lägenhet.

**Flerårsöversikt** (Tkr) **2023 2022 2021 2020 2019**

Rörelseintäkter 1 113 1 091 1 116 1 140 1 142

Resultat efter finansiella poster -16 -11 -32 0 77

Soliditet (%) 99 98 84 80 79

Värmekostnad per kvm bostadsyta (kr) 97 103 110 86 91

Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr) 56 30 34 36 35

Årsavgift per kvm upplåten med

bostadsrätt (kr/kvm) 587 582 587 587 587

Skuldsättning per kvm (kr/kvm) 0 160 401 801 801

Skuldsättning per kvm upplåten med

bostadsrätt (kr/kvm) 0 169 422 844 844

Sparande per kvm (kr/kvm) 131 135 124 141 182

Räntekänslighet (%) 0 0 1 1 1

Energikostnad per kvm (kr/kvm) 173 168 166 137 143

Årsavgifternas andel i % av totala

rörelseintäkter 99 100 100 100 100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen har bra överblick av ekonomin. Uppstår finansproblem kommer föreningen att höja

avgifterna eller finansiera via banklån då föreningen per bokslutsdagen inte har några lån.

**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 1 173 600 -2 923 902 -10 559 **26 856 162**

Avsättning till yttre fond 138 600 -138 600 **0**

Disposition av föregående

års resultat: -10 559 10 559 **0**

Årets resultat -16 460 **-16 460**

**Belopp vid årets utgång 22 097 915 6 519 108 1 312 200 -3 073 061 -16 460 26 839 702**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 3 (12)

Org.nr 769613-5941

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -3 073 061

reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar -138 600

årets förlust -16 460

**-3 228 121**

behandlas så att

i ny räkning överföres -3 228 121

**-3 228 121**

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

kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Gubbero 4 (12)

Org.nr 769613-5941

**Resultaträkning Not**

**Rörelsens intäkter2023-01-01 -2023-12-312022-01-01 -2022-12-31**

Årsavgifter och hyror 2 1 099 740 1 089 484

Övriga intäkter 3 13 792 1 235

**1 113 532**  **1 090 719**

**Rörelsens kostnader**

Reparationer och underhåll -76 296 -58 831

Driftskostnader 4 -674 876 -651 151

Administrationsomkostnader 5 -91 117 -85 526

Övriga kostnader -20 220 -11 189

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -262 368 -263 392

**-1 124 877**  **-1 070 090**

**Rörelseresultat**  **-11 345**  **20 629**

**Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 5 966 620

Räntekostnader och liknande resultatposter -11 082 -31 808

**-5 116**  **-31 188**

**Resultat efter finansiella poster**  **-16 460**  **-10 559**

**Resultat före skatt**  **-16 460**  **-10 559**

**Årets resultat**  **-16 460**  **-10 559**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 5 (12)

Org.nr 769613-5941

**Balansräkning Not 2023-12-31 2022-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark 6 26 810 712 27 064 960

Inventarier, verktyg och installationer 7 881 9 001

**26 811 593**  **27 073 961**

**Summa anläggningstillgångar**  **26 811 593**  **27 073 961**

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Avgifts- och hyresfordringar 9 548 12 333

Övriga fordringar 8 47 691 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 41 820 45 661

**99 059**  **57 998**

***Kassa och bank***  272 089 327 003

**Summa omsättningstillgångar**  **371 148**  **385 001**

**SUMMA TILLGÅNGAR**  **27 182 741**  **27 458 962**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 6 (12)

Org.nr 769613-5941

**Balansräkning Not 2023-12-31 2022-12-31**

**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 1 312 200 1 173 600

**29 929 223**  **29 790 623**

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust -3 073 061 -2 923 902

Årets resultat -16 460 -10 559

**-3 089 521**  **-2 934 461**

**Summa eget kapital**  **26 839 702**  **26 856 162**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut 0 300 000

**Summa långfristiga skulder**  **0**  **300 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 85 865 60 841

Aktuella skatteskulder 93 240 89 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 163 934 152 619

**Summa kortfristiga skulder**  **343 039**  **302 800**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**  **27 182 741**  **27 458 962**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 7 (12)

Org.nr 769613-5941

**Kassaflödesanalys Not**

**Den löpande verksamheten2023-01-01 -2023-12-312022-01-01 -2022-12-31**

Resultat efter finansiella poster -16 460 -10 559

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 262 368 263 392

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före**

**förändring av rörelsekapital**  **245 908**  **252 833**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar 2 785 1 902

Förändring av kortfristiga fordringar -43 846 4 062 012

Förändring av leverantörsskulder 25 024 -12 901

Förändring av kortfristiga skulder 15 215 -113 354

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**  **245 086**  **4 190 492**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån -300 000 -4 230 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**  **-300 000**  **-4 230 000**

**Årets kassaflöde**  **-54 914**  **-39 508**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början 327 003 366 511

**Likvida medel vid årets slut**  **272 089**  **327 003**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 8 (12)

Org.nr 769613-5941

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning

och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Bostadsrättsföreningen Gubbero 9 (12)

Org.nr 769613-5941

**Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

**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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Bostadsrättsföreningen Gubbero 10 (12)

Org.nr 769613-5941

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

**2023 2022**

Årsavgifter bostäder 1 099 740 1 076 550

Hyror bostäder 0 12 934

**1 099 740 1 089 484**

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och bredband.

**Not 3 Övriga intäker**

**2023 2022**

Överlåtelseavgifter 3 570 1 190

Pantsättningsavgifter 0 0

Avgifter för uthyrning i andra hand 0 0

Elstöd 10 132 0

Övrigt 90 45

**13 792 1 235**

**Not 4 Driftskostnader**

**2023 2022**

Fjärrvärme 182 468 193 200

El 37 507 64 486

Vatten och avlopp 103 813 55 908

Renhållning 24 818 23 825

Försäkring 37 400 35 970

Fastighetsskötsel och städning 97 697 87 563

Kommunal fastighetsavgift 47 670 45 570

Hiss mm 20 893 23 727

Telia bredband (Kollektiv 3Play) 107 737 107 837

Övriga driftskostnader 14 873 13 065

**674 876 651 151**

**Not 5 Administrationsomkostnader**

**2023 2022**

Styrelsearvode inkl sociala avgifter 27 552 27 552

Ekonomisk förvaltning 63 565 57 974

**91 117 85 526**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 11 (12)

Org.nr 769613-5941

**Not 6 Byggnader och mark**

**2023-12-31 2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden 31 250 639 31 250 639

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 31 250 639 31 250 639**

Ingående avskrivningar -4 185 679 -3 931 431

Årets avskrivningar -254 248 -254 248

**Utgående ackumulerade avskrivningar -4 439 927 -4 185 679**

**Utgående redovisat värde 26 810 712 27 064 960**

Taxeringsvärden byggnader 19 200 000 19 200 000

Taxeringsvärden mark 27 000 000 27 000 000

**46 200 000 46 200 000**

Bokfört värde byggnader 15 396 712 15 650 960

Bokfört värde mark 11 414 000 11 414 000

**26 810 712 27 064 960**

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

**2023-12-31 2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden 97 149 97 149

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 97 149 97 149**

Ingående avskrivningar -88 148 -79 004

Årets avskrivningar -8 120 -9 144

**Utgående ackumulerade avskrivningar -96 268 -88 148**

**Utgående redovisat värde 881 9 001**

**Not 8 Övriga fordringar**

**2023-12-31 2022-12-31**

Övriga kortfristiga fordringar 47 691 4

**47 691 4**

Bostadsrättsföreningen Gubbero 12 (12)

Org.nr 769613-5941

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2023-12-31 2022-12-31**

Förutbetalda årsavgifter 92 772 91 272

Upplupna räntekostnader 0 85

Övriga upplupna kostnader 71 162 61 262

**163 934 152 619**

Göteborg 2024- -

Kjell Andreasson Mariusz Barwikowski

Leif Lamberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Christina Eliasson