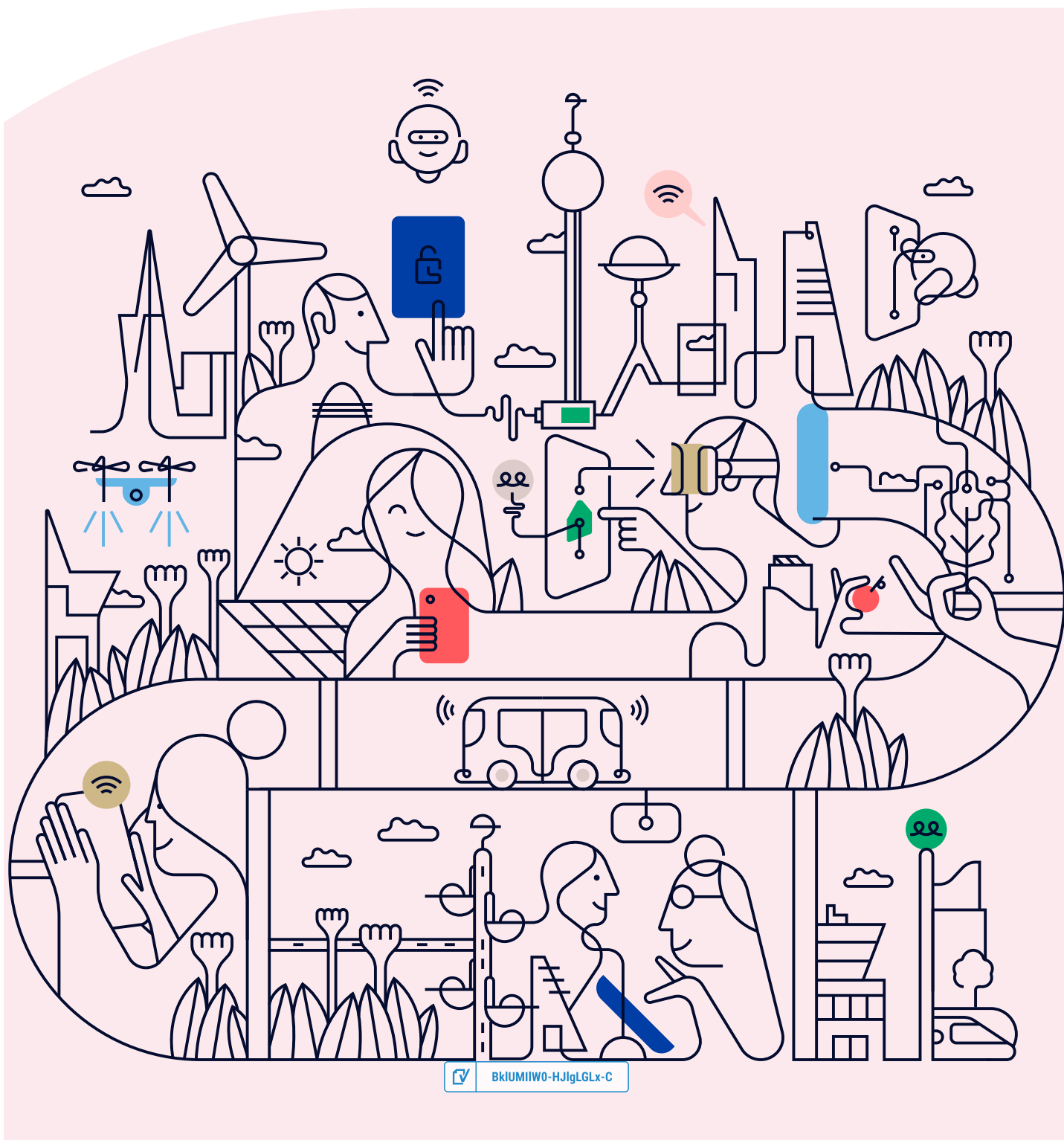




2023

Årsredovisning

Brf Stenklevsgatan 1 i
Majorna



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenklevsgatan 1 i Majorna

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
Upplysning vid förlust	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. 16

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 till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-11 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
Majorna 343:8	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 1540 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Gunnarsson	Ordförande
Elin Helena Forså	Styrelseledamot
Maria Wederbrand	Styrelseledamot
Oscar Winblad	Styrelseledamot
Stina Karin Lillemor J Arrhenius	Styrelseledamot
Erik Månsson	Suppleant

Valberedning

Karin Aamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Jan Håkansson Extern revisor Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Bytt ut två tvättmaskiner i tvättstugan
- 2022 ● Satt upp 5st laddboxar
- 2021-2022 ● Reparerat fasadskador
OVK
- 2021 ● Byte till ekobelysning
- 2020 ● Infört blippsystem

Planerade underhåll

- 2024 ● Lägga om taket på entren
Underhåll av plastmattor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Fastighetsservice TJG Service
ChargeNode Laddboxar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 099 175	1 040 817	1 027 441	1 045 747
Resultat efter fin. poster	-114 908	-116 921	-215 892	-10 817
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	465 882	326 082	288 053	165 653
Taxeringsvärde	46 600 000	46 600 000	40 800 000	40 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	658	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 733	4 733	5 067	5 067
Skuldsättning per kvm totalyta	4 610	4 610	4 935	4 935
Sparande per kvm totalyta	175	120	122	85
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	46	29	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	115	115	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	48	42	38
Energikostnad per kvm totalyta	218	209	185	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,20	-	-	-

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.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årsavgifterna höjs med 7% från 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 798 038	-	-	23 798 038
Upplåtelseavgifter	2 552 933	-	-	2 552 933
Fond, yttre underhåll	326 082	-	139 800	465 882
Uppskrivningsfond	21 627 375	-	-210 684	21 416 691
Balanserat resultat	-23 950 735	-116 921	70 884	-23 996 772
Årets resultat	-116 921	116 921	-114 908	-114 908
Eget kapital	24 236 772	0	-114 908	24 121 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 856 972
Årets resultat	-114 908
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 800
Totalt	-24 111 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	77 680
Balanseras i ny räkning	-24 034 000

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	1 099 175	1 040 817
Övriga rörelseintäkter	3	16 373	3 676
Summa rörelseintäkter		1 115 548	1 044 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-743 728	-686 040
Övriga externa kostnader	9	-95 028	-76 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307 202	-301 520
Summa rörelsekostnader		-1 145 959	-1 064 543
RÖRELSERESULTAT		-30 410	-20 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 693	3 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-99 191	-100 015
Summa finansiella poster		-84 498	-96 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 908	-116 921
ÅRETS RESULTAT		-114 908	-116 921

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	30 113 676	30 415 188
Maskiner och inventarier	12	62 610	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 176 286	30 415 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 176 286	30 415 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 666	5 771
Övriga fordringar	13	1 126 175	979 853
Summa kortfristiga fordringar		1 128 841	985 623
Kassa och bank			
Kassa och bank		57 869	58 969
Summa kassa och bank		57 869	58 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 186 711	1 044 593
SUMMA TILLGÅNGAR		31 362 997	31 459 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 350 971	26 350 971
Fond för yttre underhåll		465 882	326 082
Uppskrivningsfond		21 416 691	21 627 375
Summa bundet eget kapital		48 233 544	48 304 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 996 772	-23 950 735
Årets resultat		-114 908	-116 921
Summa fritt eget kapital		-24 111 680	-24 067 656
SUMMA EGET KAPITAL		24 121 864	24 236 772
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 500 000	7 100 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	7 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 600 000	0
Leverantörsskulder		38 155	25 031
Skatteskulder		5 498	6 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	97 480	91 884
Summa kortfristiga skulder		2 741 133	123 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 362 997	31 459 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 410	-20 050
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	307 202	301 520
	276 792	281 470
Erhållen ränta	14 693	3 144
Erlagd ränta	-99 192	-100 047
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 293	184 567
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 713	30 909
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 125	-67 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 706	147 990
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 300	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 406	-352 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 036 499	1 388 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 161 905	1 036 499

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenklevsgatan 1 i Majorna 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.

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	1,25 - 6,67 %
Laddboxar	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	982 596	935 808
Rabatter p-platser/garage	-1 100	0
Hysesintäkter bostäder	59 202	57 213
Hysesintäkter p-plats	37 100	33 600
Hyses- och avgiftsrabatt	-438	0
El	4 200	4 200
Elintäkter laddstolpe moms	5 210	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 150	1 691
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	5 256	8 302
Öres- och kronutjämning	0	4
Summa	1 099 175	1 040 817

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 918	0
Övriga intäkter	0	240
Återbäring försäkringsbolag	3 455	3 436
Summa	16 373	3 676

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	94 314	90 977
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 281	2 360
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	15 341
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 900	12 638
Hissbesiktning	1 742	1 621
Brandskydd	6 595	0
Gårdkostnader	776	1 254
Serviceavtal	4 489	0
Förbrukningsmaterial	150	870
Summa	119 247	125 059

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	12 939	404
Ventilation	2 175	47 394
Hissar	8 663	10 736
Summa	23 777	58 534

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	77 680	0
Summa	77 680	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	56 287	70 674
Uppvärmning	191 800	177 178
Vatten	88 302	73 435
Sophämtning/renhållning	80 916	82 695
Summa	417 305	403 982

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 956	32 052
Kabel-TV	27 860	25 401
Fastighetsskatt	42 903	41 013
Summa	105 719	98 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 644	313
Tele- och datakommunikation	1 089	889
Inkassokostnader	512	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	60
Revisionsarvoden extern revisor	28 996	25 875
Styrelseomkostnader	6 500	4 000
Föreningskostnader	473	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	40 858	39 715
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	1 950	0
Administration	2 764	4 418
Summa	95 028	76 983

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	99 191	99 605
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	315
Övriga räntekostnader	0	95
Summa	99 191	100 015

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 561 786	16 561 786
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 561 786	16 561 786
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-889 824	-798 994
Årets avskrivning	-90 828	-90 830
Utgående ackumulerad avskrivning	-980 652	-889 824
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	16 855 180	16 855 180
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-210 684	-210 690
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 111 954	-1 901 264
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 532 542	14 743 226
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 113 676	30 415 188
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 632 147</i>	<i>9 632 147</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
Summa	46 600 000	46 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	68 300	0
Utgående anskaffningsvärde	68 300	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-5 690	0
Utgående avskrivning	-5 690	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 610	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	614	2 323
Momsavräkning	17 075	0
Klientmedel	0	194 388
Övriga kortfristiga fordringar	4 451	0
Transaktionskonto	113 208	0
Borgo räntekonto	990 828	783 142
Summa	1 126 175	979 853

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-02-28	1,12 %	1 800 000	1 800 000
SEB	2024-12-28	1,16 %	800 000	800 000
SEB	2025-02-28	1,55 %	4 500 000	4 500 000
Summa			7 100 000	7 100 000
Varav kortfristig del			2 600 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 100 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 261	1 262
Förutbet hyror/avgifter	96 219	90 622
Summa	97 480	91 884

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 720 000	16 720 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ytterligare en höjning av månadsavgiften gjordes i januari 2024, som en följd av att föreningen har lån som löper ut under året (2024) och där räntekostnaderna förväntas bli väsentligt högre.

Föreningen har under året bytt bank till Handelsbanken från tidigare SEB, då Handelsbanken erbjöd en mer förmånlig ränta.

Underskrifter

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

Göteborg

Elin Helena Forså
Styrelseledamot

Maria Wederbrand
Styrelseledamot

Olof Gunnarsson
Ordförande

Oscar Winblad
Styrelseledamot

Stina Karin Lillemor J Arrhenius
Styrelseledamot

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

Mazars
Jan Håkansson
Auktoriserad revisor