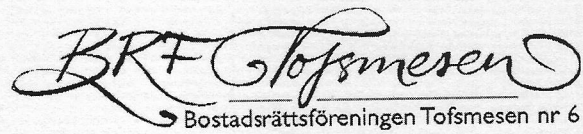


## ÅRSREDOVISNING 2023



### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tofsmesen nr 6, org.nr 716408-7426, med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för år 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 Z29) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. stämman</u>
Anders Junger	Ordförande	2024
Ann-Christin Sander	Vice ordförande	2025
Jan-Peter Idström	Kassör	2025
Jan-Olof Hjalmered	Sekreterare	2024
Per J Fogelin	Ledamot	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Helen Junger	Suppleant	2024
Clara Daoud	Suppleant	2024
Johanna Costa da Silva	Suppleant	2025
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Per Önnheim	Auktoriserad revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Annika Ekberg		2024
Fredrik Aschan		2025

#### Firmateckning

Föreningen tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 5:7, Johannebergs församling i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och två lokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Gibraltargatan 8, 411 32 Göteborg. Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5 st	6 st	6 st	3 st	4 st

Area	Kvm
Bostad	2857 kvm
Lokalarea	240 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid / Förlängning	Uppsägningstid
DiDu AB	Restaurang	83	2024-10-31 / 1 år	9 månader
Mycke i Gbg AB	Restaurang	157	2023-12-31 / 3 år	9 månader

### Fastighetsinformation

Fastigheten:

- Energideklaration utfördes 2020-11-06
- OVK utfördes 2021-12-01
- Brandinspektion utfördes 2022-01-13

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bolag	Avser	Löptid / Förlängning	Övrigt
GBG Energi	Fjärrvärme		
GBG Energi	El		
Vinga Hiss	Serv.Hissar	Tillsvidare	
Tele 2	Bredband	2020-03-01 / 1 år	Gruppavtal 100/10
Gbg Lås och Nyckelverkstad AB	Lås	Tillsvidare	6 mån uppsägning
Bohus Städ	Städ	Tillsvidare	1 mån uppsägning
Stena Recycling	Sopor	Tillsvidare	

## Underhåll, reparationer och övriga åtgärder

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 431 000 kr.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades februari 2020 tillsammans med konsult Mini Projektledning AB och utgör utgångspunkten för föreningens prioriterade underhållsåtgärder. Underhållsplanen är kontinuerligt under genomgång och uppdatering av styrelsen. Planen syftar till att ge en god bild av behovet för underhåll på både kort och lång sikt. Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. 2023 uppgår avsättningen till 277 200 kr, vilket motsvarar 97 kr per kvm bostadsyta.



### Planerade åtgärder de närmaste åren.

Utifrån underhållsplanen från 2020 och med hänsyn till den omfattande reoveringen av fastighetens yttre skal under 2022/2023 räknar styrelsen endast med mindre planerade behov av enklare underhåll för 2024 om uppskattningsvis 200 tkr och i samma omfattning de kommande 2 till 3 åren.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-04-24. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. Föreningens gemensamma aktiviteter har utöver föreningsstämma bestått i 2 städdagar, en under våren och en under hösten.

### Föreningens ekonomi

Under 2022 togs ett styrelsebeslut om avgiftshöjning med 10 % från 2023-07-01 samt med 5 % från och med 2024-01-01. Styrelsen vill åstadkomma en jämn, årlig avgiftshöjning som approximativt följer inflationstakten för att tillgodose föreningens finansierings- och investeringsbehov inom överskådlig framtid. Stöd för styrelsens beslut finns även i Fastighetsägarnas rekommendation samt Bostadsrättslagens likhetsprincip gällande föreningens medlemmar. Avgifterna har dessförinnan varit oförändrade sedan 2017 då dessa sänktes med 10 %.

### Årets resultat

För året 2023 uppvisar föreningen ett negativt resultat om -224 400 kr. Detta resultat är en konsekvens av en del eftersläpande kostnader av föreningens stora reovering under 2022. Vidare har föreningens ökade skuldsättningsgrad för reoveringen i kombination med ökad räntekostnad för förfallna lån ökat kraftigt.

### Framtida ekonomiska åtaganden

Styrelsens bedömning är att föreningens räntekostnader kommer öka ytterligare när lån förfaller och som kommer behöva omsättas till högre ränta. Föreningen bör kontinuerligt göra amorteringar för att på sikt klara större kommande underhåll. Styrelsen gör en preliminär bedömning att ytterligare avgiftshöjningar kommer behövas för att säkra föreningens långsiktiga ekonomiska plan.

### Skuldsättning

Föreningen har samtliga lån hos Svenska Handelsbanken. Föreningen har vid utgången av 2023 fastighetskrediter om 13 091 000 SEK fördelade på 8 lån med rullande löptid. Föreningen har historiskt lagt varje lån på mellan 2-5 års löptid. Då föreningen haft flera lån som förfallit under både 2022 och 2023 har föreningens snittränta ökat till 2,96 %. Fortsättningsvis är föreningens avgiftsnivå och skuldsättning väsentligt lägre än hos jämförbara föreningar i centrala Göteborg.

### Kassaflödesanalys

Med beslutade avgiftshöjningar och räntebaneprognoser, ser föreningen att kassaflödet med styrelsens syn på kommande avgiftsregleringar, kommer att balansera föreningens åtagande för att uppnå våra långsiktiga mål.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har inga överlåtelser skett i föreningen.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar. Inga medlemmar har tillkommit under räkenskapsåret. Ej heller har några medlemmar lämnat under räkenskapsåret.



## ÅRSREDOVISNING 2023

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Summa Rörelseintäkter kSEK	1651	1586	1 520	1 451
Årsavgifter kSEK	1113	1082	1 070	1 086
Lokalhyror kSEK	538	505	450	366
Resultat kSEK	-224	-5 802	-298	332
Bostadsyta total kvm	2 857	2 857	2 857	2 857
Lokalarea kvm	240	240	240	240
Årsavgift SEK/kvm bostadsyta	390	379	375	380
Avgifters del av total intäkter	67%	68%	70%	75%
Inteckningslån kSEK	13 091	11 791	7 791	8 091
Skuldsättning SEK/kvm bostadsyta	4 582	4 127	2 727	2 832
Skuldsättning SEK/kvm totalyta	4 227	3 807	2 516	2 613
Sparande SEK/kvm totalyta	115	192	206	212
Räntekänslighet %	11,8	10,9	7,3	7,5
Energikostnad SEK/kvm totalyta	139	135	127	117

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Fritt Eget Kapital	
Balanserat resultat	-4 209 476 SEK
Årets resultat	-224 400 SEK
Summa Fritt Eget Kapital	-4 433 876 SEK

Förslag till disposition	
Avsättning till fond för yttre underhåll	280 617 SEK
Balanseras i Fritt Eget Kapital	-4 714 493 SEK
Summa	-4 433 876 SEK

Styrelsen föreslår att -4 714 493 SEK balanseras i ny räkning enligt förslaget.  
I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Belopp i kSEK			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Månadsavgifter		1113,2	1081,6
Hysesintäkter från lokaler		537,9	504,8
Övrigt			
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1651,1</b>	<b>1 586,4</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
El för belysning		-32,1	-54,2
Värme		-283	-264
Bredband TV		-84,3	-78,4
Vatten och avlopp		-116,5	-99,3
Städning och renhållning		-85,7	-68,4
Sophantering		-111,6	-96,3
Reparation och underhåll		-377	-6227,4
Hissar renovering/underhåll/ besiktning		-53,7	-19
Fastighetsavgift/skatt		-71,8	-70,3
Försäkring		-30,9	-29
Förbrukningsinventarier		-12,3	-31,2
Övriga föreningskostnader		-35,4	-63,2
Revisionsarvode		-18,8	-16,3
Övriga förvaltningskostnader		-35,8	-27,1
Bankkostnader		-2,6	-2,8
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1351,5</b>	<b>-7146,9</b>
<b>Avskrivning enligt plan</b>	<b>1</b>	<b>-151,3</b>	<b>-151,3</b>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 502,8</b>	<b>-7 298,2</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>148,3</b>	<b>-5 711,8</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-372,7	-90,4
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372,7</b>	<b>-90,4</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-224,4</b>	<b>-5 802,2</b>



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

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

Byggnad	2	26 124,0	26 275,3
Mark		5 778,6	5 778,6
Summa		31 902,6	32 053,9

## Summa anläggningstillgångar

		<b>31 902,6</b>	<b>32 053,9</b>
--	--	-----------------	-----------------

## Omsättningstillgångar

Kassa och bank			
Bank	3	421,3	1438,6

## SUMMA TILLGÅNGAR

		<b>32 323,9</b>	<b>33 492,5</b>
--	--	-----------------	-----------------

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

## SKULDER OCH EGET KAPITAL

## Eget Kapital

Bundet Eget Kapital	4		
Insatser		13 108,7	13 108,7
Upplåtelseavgifter		10 030,4	10 030,4
Avsättning till fond för yttre underhåll		277,2	0,0
Summa		<b>23 416,3</b>	<b>23 139,1</b>

## Fritt Eget Kapital

5

Balanserat resultat		-4209,4	1869,9
Årets resultat		-224,4	-5802,2
Summa		<b>-4433,8</b>	<b>-3 932,3</b>

## Summa Eget Kapital

		<b>18 982,5</b>	<b>19 206,8</b>
--	--	-----------------	-----------------

<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	6	13 091,0	11 791,0
Inteckningslån			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	7	115,2	2 100,5
Uppl admin kostnader		0,0	10,0
Förutbetalda intäkter		0,0	300,0
Upplupna räntor		19,0	0,0
Förutbetalda avgifter		116,0	84,0
Summa		250,2	2 494,5
<b>Summa Skulder</b>		<b>13 341,2</b>	<b>14 285,5</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>32 323,7</b>	<b>33 492,3</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		148,3	
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar		151,3	
		299,6	
Erhållen ränta		0	
Erlagd ränta		-372,7	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-73,1</b>	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		0,0	
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 244,2	
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-2 317,3	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 317,3</b>	
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 300,0	
Amortering av lån		0	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 300,0</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 017,3</b>	
Likvida medel vid årets början		1 438,6	
Likvida medel vid årets slut		421,3	



## Notanteckningar

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Not 1 Avskrivningar

Avskrivning på byggnad görs med 0,5% per år

Anläggningstillgångar		2023	2022
Not 2	<b>Byggnad</b>		
	<b>Anskaffningsvärde</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	29 291,9	29 291,9
	Utgående anskaffningsvärde	29 291,9	29 291,9
	<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar	-3 016,6	-2 865,3
	Årets avskrivningar	-151,3	-151,3
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 167,9	-3 016,6
	Utgående restvärde enligt plan	26 124,0	26 275,3
	<b>Mark</b>		
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående anskaffningsvärde	5 778,6	5 778,6	
Utgående anskaffningsvärde	5 778,6	5 778,6	
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 902,6</b>	<b>32 053,9</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Byggnad	33 445,0	31 298,0	
Mark	60 094,0	61 094,0	
<b>Totalt</b>	<b>93 539,0</b>	<b>92 392,0</b>	

#### Not 3

#### Bankbehållning

	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 438,6	796,6
Likvida medel vid årets slut	421,3	1439
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-1 017,3</b>	<b>642,4</b>

## Not 4

**Eget Kapital**

<b>Bundet Eget kapital</b>	Insatser	Upplåtelse- avgift	Avsättning till fond underhåll
Belopp vid årets ingång	13 108,7	10 030,4	277,2
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 108,7</b>	<b>10 030,4</b>	<b>277,2</b>

Avsättning till fond för underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Not 5

**Fritt Eget Kapital**

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	-3932,4	-210,4
Avsättning fond underhåll	-277,2	-277,2
I anspråkstagande		2357,4
Resultat	-224,4	-5802,2
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-4434,0</b>	<b>-3932,4</b>

## Not 6

**Inteckningslån Handelsbanken Stadshypotek AB 2022**

Fastighetsinteckning finns hos Stadshypotek på 17.2 MSEK.  
Resterande pantbrev upp till 22 MSEK är vilande.

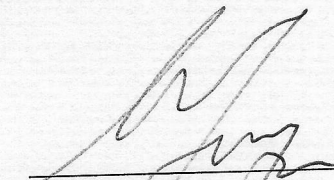
Lån	Ränta	Skuld	Ändring	Upplupen rta 31 dec
862735	4,79%	500 000,00	2023-12-12	1198
826967	4,79%	800 000,00	2024-01-24	6732
603308	0,98%	1 791 000,00	2024-07-30	0
660123	0,92%	2 200 000,00	2025-03-30	0
842157	3,98%	300 000,00	2026-03-30	0
842155	3,98%	1 500 000,00	2026-03-30	5970
866254	4,44%	2 000 000,00	2026-06-30	0
842159	3,86%	2 000 000,00	2027-03-30	3002
842161	3,78%	2 000 000,00	2028-03-30	2100
<b>Total aktuell skuld</b>		<b>13 091 000,00</b>		<b>19002</b>

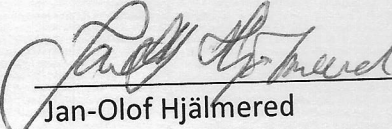



<b>Not 7</b>	<b>Leverantörsskulder</b>	
	<b>Driftkostnader:</b>	
	El avgifter	11606
	Fjärrvärme	72725
	VA	17990
	Sophantering	12967
		<hr/>
		115 288

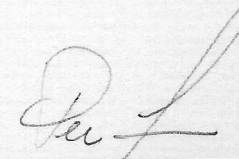
---

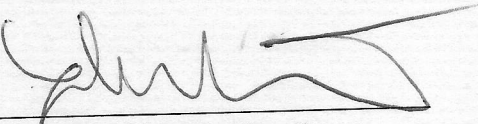
Göteborg 2024-03-25

  
\_\_\_\_\_  
Anders Junger  
Ordförande

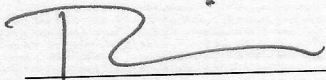
  
\_\_\_\_\_  
Jan-Olof Hjalmered

  
\_\_\_\_\_  
Ann-Christine Sander

  
\_\_\_\_\_  
Per Fogelin

  
\_\_\_\_\_  
Jan Peter Idström Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2024

  
\_\_\_\_\_  
Per Önnheim  
Auktoriserad revisor