

Årsredovisning för  
**BRF Göteborgsvägen 81**  
769631-8729

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Göteborgsvägen 81, 769631-8729, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen med säte i Sävedalen registrerades hos Bolagsverket år 2016-03-14. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ugglum 186:6 i Partille Kommun 2016-03-20 och äger marken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i den på föreningens fastighet uppförda byggnaden upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen till följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har ingen underhållsplan.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bostadsrättsföreningens årsstämma hölls 2023-04-26 på Gårdscaféet i Sävedalen.

Garantibesiktning för 5 år hölls 2023-11-20 och innehåller några punkter, som skall avhjälpas under våren 2024.

Från och med Juni 2023 höjdes avgifterna med 8%.

#### *Styrelse och övriga funktionärer*

**Styrelsen** har vid räkenskapsperiodens slut följande sammansättning:

Mario Pendic	Ordförande
Jan Andersson	Sekreterare och kassör
Gunvor Westerberg	Ledamot
Niklas Adebahr	Ledamot samt fastighets- och dataansvarig

#### **Revisor**

Niclas Gole, Göteborg	Revisor
-----------------------	---------

#### **Valberedning**

Inger Olsson  
Bengt-Olof Westerberg

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st ordinarie protokollförda styrelsemöten.

### **Fastigheten Partille Ugglum 186:6**

Byggnationen har pågått under 2018 helt i säljarens regi.  
Entreprenör är Greger Construction & Consultation AB.  
Inflyttning har skett under december år 2018.  
Garantitiden är två år från godkänd besiktning.  
Slutbesiktning av fastigheten har skett 2018-12-05.  
Slutbesiktning av fastigheten efter 2 år har skett 2020-12-04.

Fastigheten består av 9 lägenheter med total boarea om 696 kvm enligt följande:

6 lägenheter med 4 rum och kök på 88 kvm.

3 lägenheter med 2 rum och kök på 56 kvm.

Tomtareal: 1149 kvm.

Biarea: 202 kvm bestående av lägenhetsförråd, källare, cykelrum, teknikrum och trapphus.

Uppvärmning: Bergvärmepump.

Taxeringsvärde: 18.568.000 kr varav mark 3.168.000 kr och byggnad 15.400.000 kr.

Parkeringsplatser: Totalt finns 10 st biluppställningsplatser, varje bostadsrätt har upplåtelse till var sin och en är gemensam gästparkering. Till varje parkeringsplats finns framdragat elledning som är ansluten till respektive lägenhetsmätning.

Adress: Göteborgsvägen 81, 433 63 Sävedalen.

### **Avtal**

Fastigheten har bredbandsanslutning via fiber från Telia. Serviceavtal för bergvärmepump hos Energiförbättring Väst AB samt serviceavtal för hiss, Kone AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners/Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut har bostadsrättsföreningen nio medlemmar.

### **Föreningens ekonomi**

Ekonomisk plan upprättades av styrelsen 2017-06-20 och registrerades hos Bolagsverket 2017-12-20.

Slutlig kostnad för fastighetsförvärven uppgår enligt ekonomisk plan till 35 590 000 kronor.

Lån på 6 905 000 kronor har erhållits från Handelsbanken i Sävedalen.

Avsättning till fond för yttre underhåll 42.000 kronor enligt Ekonomisk Plan beslutades av styrelsen.

### **Flerårsöversikt (Tkr)**

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	519 027	495 864	495 864	495 864
Resultat efter finansiella poster	-108 039	-135 254	-117 346	-49 431
Soliditet, %	81	81	81	81
<b>Nyckeltal (se Not 7)</b>	<b>(Not 7)</b>			
1. Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	746			
2. Skuldsättning per kvm	9 457			
3. Sparande per kvm	279			
4. Räntekänslighet	12,7			
5. Energikostnad per kvm och år	134			
6. Skuldsättning per kvm upplåten Br.	9 457			
7. Årsavgift andel i % av rörelseintäkt	97%			

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början	28 764 000	126 000	-375 322	-135 254	28 379 425
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Föregående års resultat			-135 254	135 254	
Avsättning till yttre underhållsfond		42 000	-42 000		
Årets resultat				-108 039	-108 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 764 000</b>	<b>168 000</b>	<b>-552 576</b>	<b>-108 039</b>	<b>28 271 386</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, - 618 615 kronor disponeras enligt följande:	
Fond för yttre underhåll	42 000
Balanserat resultat	-552 576
Årets resultat	-108 039
<b>Totalt</b>	<b>-618 615</b>
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	42 000
Balanseras i ny räkning	-660 615
<b>Summa</b>	<b>-618 615</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		519 027	495 864
Övriga rörelseintäkter		16 233	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>535 260</b>	<b>495 864</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-24 813	-
Övriga externa kostnader		-201 346	-217 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 925	-301 925
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-528 084</b>	<b>-519 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 176</b>	<b>-23 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 861	1 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-121 076	-113 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 215</b>	<b>-111 858</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 039</b>	<b>-135 254</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-108 039</b>	<b>-135 254</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 039</b>	<b>-135 254</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3,4	34 176 675	34 478 600
Summa materiella anläggningstillgångar		34 176 675	34 478 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		34 176 675	34 478 600
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		8	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 506	4 702
Summa kortfristiga fordringar		8 514	4 704
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		757 338	643 649
Summa kassa och bank		757 338	643 649
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		765 852	648 353
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		34 942 527	35 126 953

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 764 000	28 764 000
Fond för yttre underhåll		168 000	126 000
Summa bundet eget kapital		28 932 000	28 890 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-552 576	-375 321
Årets resultat		-108 039	-135 254
Summa fritt eget kapital		-660 615	-510 575
<b>Summa eget kapital</b>		28 271 385	28 379 425
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	6 513 116	6 582 272
Summa långfristiga skulder		6 513 116	6 582 272
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 695	11 139
Övriga skulder	5	69 156	69 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 175	84 961
Summa kortfristiga skulder		158 026	165 256
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		34 942 527	35 126 953

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-108 039	-135 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	301 676	301 925
	<u>193 637</u>	<u>166 671</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>193 637</b>	<b>166 671</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 561	6 972
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 231	11 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>182 845</b>	<b>185 047</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-69 156	-69 156
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69 156</b>	<b>-69 156</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>113 689</b>	<b>115 891</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>643 649</b>	<b>527 758</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>757 338</b>	<b>643 649</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	121 076	113 819
<b>Summa</b>	<b>121 076</b>	<b>113 819</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 590 000	35 590 000
	<u>35 590 000</u>	<u>35 590 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 175 600	-881 700
-Årets avskrivning enligt plan	-293 900	-293 900
	<u>-1 469 500</u>	<u>-1 175 600</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b> <b>(Varav mark 6 200 000)</b>	<b>34 120 500</b>	<b>34 414 400</b>

### Not 4 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 250	80 250
Vid årets slut	<u>80 250</u>	<u>80 250</u>
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-16 050	-8 025
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-8 025	-8 025
Vid årets slut	<u>-24 075</u>	<u>-16 050</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 175</b>	<b>64 200</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut som avser flera poster

Banklån om 6 582 272 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	6 513 116	6 582 272
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6 513 116</b>	<b>6 582 272</b>
Övriga skulder till kreditinstitut	69 156	69 156
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>69 156</b>	<b>69 156</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 916 000	6 916 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 916 000</b>	<b>6 916 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Not 7 Beräkningsgrund nyckeltal

- 1. Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt:** Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
- 2. Skuldsättning per kvm:** Den totala låneskulden dividerad med totalyta.
- 3. Sparande per kvm:** Justerat resultat dividerat med totalyta.
- 4. Räntekänslighet:** Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.
- 5. Energikostnad per kvm:** Energikostnad dividerad med totalyta.
- 6. Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.
- 7. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifterna dividerade med totala intäkter.

## Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Sävedalen den / 2024

Mario Pendic  
Ordförande

Niklas Adebahr  
Ledamot

Jan Andersson  
Sekreterare och kassör

Gunvor Westerberg  
Ledamot

## Revisorpåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Niclas Gole  
Revisor

Kommentar:

Bostadsrättsföreningens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.