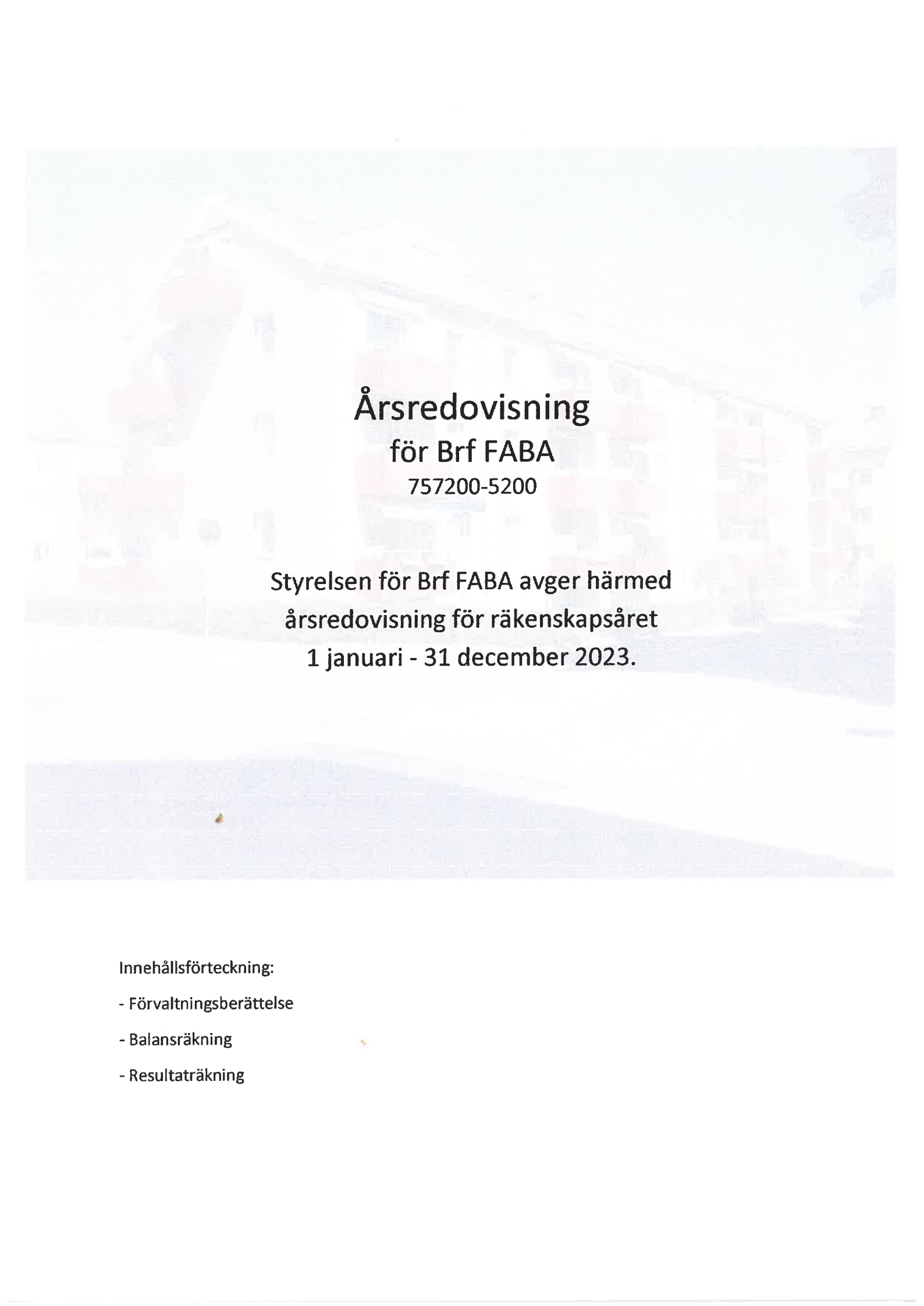




# Årsredovisning för Brf FABA 757200-5200

Styrelsen för Brf FABA avger härmed  
årsredovisning för räkenskapsåret  
1 januari - 31 december 2023.

## Innehållsförteckning:

- Förvaltningsberättelse
- Balansräkning
- Resultaträkning

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-10-06 och dess nuvarande stadgar registrerades 2007-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Kvillebäcken 4:8     | 1952    | Göteborg |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor.

Fastigheten byggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta, enligt taxeringsbeskedet är 1 894 kvm varav 1 270 kvm utgör bostadsrättsyta.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

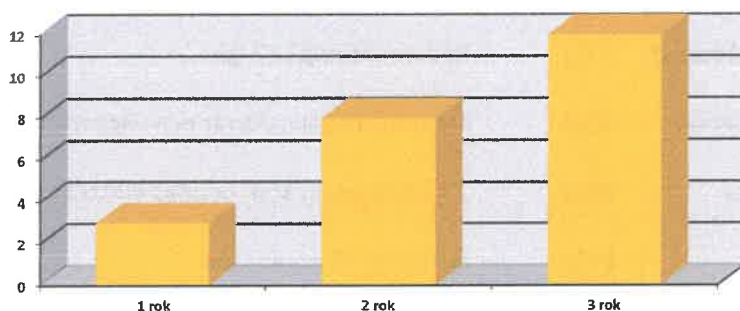
Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen upplåter 2 garage med hyresrätt.

Föreningen upplåter 13 parkeringsplatser med nyttjanderätt (lägenhetsarrende).

Föreningen upplåter 1 parkeringsplats där 3 rutor används till MC eller moped

### Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Tvättstuga med 3 tvättmaskiner, torktumlare, torkrum och mangelrum.
- Bastu med dusch och toalett
- Gästtoalett
- Snickarbod
- Gästlägenhet / styrelserum
- Träningslokal med gymutrustning
- I fastigheten finns både vindsförråd och källarförråd som disponeras av våra medlemmar.

## Byggnadens tekniska status

| Genomförd åtgärd                       | År        | Kommentar                                                                                              |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ROT-renovering                         | 1988      | Stambyte i kök, badrum, byte av dörrar och fönster. Nya fasader och balkonger samt två vindslägenheter |
| Renovering av lokal utanför bastun     | 2014-2016 | Utrymmet omgjort till gästlägenhet                                                                     |
| Målning av vindskupor och vindskivor   | 2016      | Vindskivor kläddes med plåt                                                                            |
| Alla entrédörrar byttes ut             | 2017      | Husets entrédörrar var i dåligt skick.                                                                 |
| Källaren och trappuppgångar målades    | 2018      | Alla väggar, golv, tak och skrubbdörrar målades                                                        |
| Underhåll av alla fönster              | 2019      | Byte av lister, smörjning och funktionskontroll                                                        |
| Alla lås på alla dörrar utbytta        | 2020      | Låssystemet gammalt                                                                                    |
| Taket och rännorna rensade             | 2020      | Tak och rännor rensades från mossor                                                                    |
| Byte av fönster i vindslägenheterna    | 2021      | 8 nya fönster i vindslägenheterna                                                                      |
| OVK i alla lägenheterna                | 2021      | OVK gjord enligt underhållsplan                                                                        |
| Inköp ny torktumlare, Electrolux       | 2022      | Torktumlar kasserad efter 34 år                                                                        |
| Relining i hela fastigheten            | 2022      | Relining av rör, stammar och avlopp                                                                    |
| Parkering och garageutfart asfalterade | 2022      | 13 p-platser varav 2 ladd stolpar med 4 uttag                                                          |
| Trädgården och alla rabatter omgjord   | 2022      | Ny gräsmatta och nya blommor planterades                                                               |
| Avtal gällande måsbekämpning           | 2022      | Företaget tar bort bon och ägg, april-augusti                                                          |
| Radonmätning gjord samt ny påbörjad    | 2022      | Radonmätning i 12 lgh.                                                                                 |
| Målning av alla utrymmen i källaren    | 2022      | Målning av golv, dörrar och väggar                                                                     |
| 2 nya garageportar installerades       | 2022      | 2 garageportar som öppnas elektriskt                                                                   |
| Nytt golv hos frisören                 | 2022      | Nytt golv i frisörens kök                                                                              |
| Besiktning utförd av Serventus         | 2022      | Besiktning i hela fastigheten efter reliningen                                                         |
| Grunden restaurerad och målade         | 2023      | Husgrunden och stuprör målade                                                                          |
| Nya lampor uppsatta utomhus            | 2023      | Nya lampor                                                                                             |
| Ny tvättmaskin inköpt                  | 2023      | Ny tvättmaskin från Elektrolux                                                                         |

| <b>Förvaltning</b>          |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Avtal</b>                | <b>Leverantör</b>        |
| Bredband/TV-leverantör      | Tele 2                   |
| Lägenhetsförteckning        | Egen regi                |
| Ekonomisk förvaltning       | Egen regi                |
| Teknisk förvaltning         | Egen regi                |
| Elnät och fjärrvärme        | Göteborgs energi         |
| El leverantör               | Skellefteå kraft         |
| Renhållning/ vatten/ avlopp | Göteborgs stad Kretslopp |
| Sophämtning                 | Renova miljö             |
| Snöröjning                  | Egen regi                |
| El ledstolpar               | Opigo                    |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets underhåll

Löpande underhåll av fastigheten och trädgården har gjorts under året. Husfasaden restaurerades och målades. Alla stuprör målades samt ventiler byttes ut.

### Ekonomi

Föreningen har fem lån på en sammanlagd summa av 9 943 000 kr.

### Medlemsaktiviteter

Städdagen på våren och hösten genomfördes då vi tömde vinden, källaren och andra utrymmen på kvarglömda saker som slängdes samt fixade i trädgården med att rensa rabatter, sopa runt huset, städa soprummet och andra utomhus bestyr.

### Avgifter och hyror

Inga hyreshöjningar vad styrelsen kan se i dagens läge. Hyror för de två lokalerna höjs i december varje år med gällande index.

### Avflyttade och inflyttade under 2023.

|                                  |                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Lägenhet i uppgång 17 A lgh 1202 | Avflyttad: Anna Gustavsson och Eric Langén<br>Inflyttad: Ebba Ringqvist |
| Lägenhet i uppgång 17 C lgh 1102 | Inflyttad: Jens Engelmark                                               |
| Lägenhet i uppgång 17 C lgh 1103 | Avflyttad: Emelie Klaving<br>Inflyttad: Hanna Lindestam                 |

### Styrelsen

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning

|                  |                  |               |
|------------------|------------------|---------------|
| Patrik Carlsson  | Ordförande       | Firmatecknare |
| Britt Johansson  | Vice sekreterare | Firmatecknare |
| Rita Björk       | Ekonomiansvarig  | Firmatecknare |
| Daniel Lindström | Sekreterare      |               |
| Johanna Dahlén   | Ledamot          |               |
| Sanna Göransson  | Ledamot          |               |
| Tim Avenfors     | Suppleant        |               |

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten. samt 3 extramöten.

### Revisor

Revisor under 2023 har varit Maarit Krans

### Stämmor

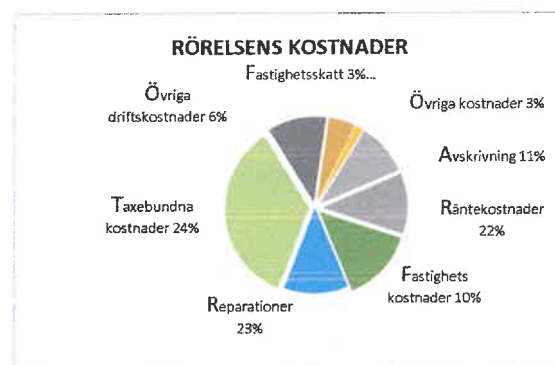
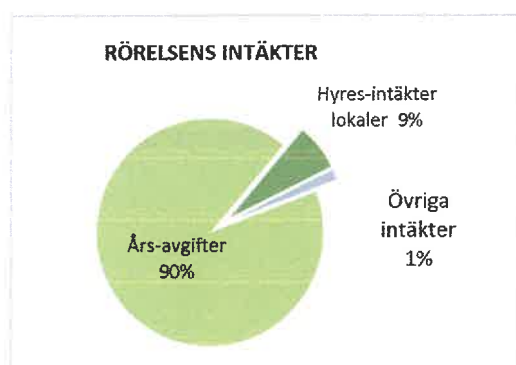
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27

### Framtida underhåll

Byta hänggrännor, rensa och behandla taket och takfoten tvättas samt byta all ventiler runt fastigheten. Soprummet målas och ställas i ordning.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader.



### Nyckeltal

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 kvm varav 1 270 kvm utgör bostadsrättsyta.

| Nyckeltal                            | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Lån/kvm bostadsrättsyta              | 7 829 | 8 380 | 4 837 | 4 837 |
| Elkostnad/kvm totalyta               | 8     | 17    | 15    | 11    |
| Värmekostnad/kvm totalyta            | 101   | 97    | 94    | 77    |
| Vatten/ avlopps kostnad/kvm totalyta | 31    | 26    | 22    | 23    |

### Skatter och avgifter

För bostadsrättshus blir avgiften högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för fastigheten med tillhörande tomtmark.

### Depositionsförslag

| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | år 2022           | år 2023         |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Balanserad vinst                                       | 2 848 597         | - 614 354       |
| Årets resultat                                         | <u>-3 792 029</u> | <u>-196 457</u> |
| <b>Summa</b>                                           | <b>- 614 354</b>  | <b>-810 811</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

|                                     |                  |                 |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| Avsättning till fastighetshållsfond | 0                | 0               |
| I ny räkning överförs               | <u>- 614 354</u> | <u>-196 457</u> |
| <b>Summa</b>                        | <b>- 614 354</b> | <b>-810 811</b> |

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till det belopp var med det beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Föreningen har under året inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

## Balansrapport 20230101 - 20231231

| TILLGÅNGAR                                           | År 2022            | År 2023           |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Materiella anläggningstillgångar                     |                    |                   |
| Fastighet och mark                                   | 9 932 290          | 9 932 290         |
| Avskrivningar fastighet                              | -1 316 232         | -1 389 356        |
| Inventarier                                          | 60 875             | 39 362            |
| Installationer                                       | 8 087              | 4 918             |
| <b>Summa: Anläggningstillgångar</b>                  | <b>8 685 020</b>   | <b>8 587 214</b>  |
| Kundfordringar lokalerna                             | 8 543              | 12 498            |
| Medlemsfordringar                                    | 34 628             | 14 876            |
| Avräkning skatter och avgifter                       | 41 348             | 41 348            |
| Skattefordringar                                     | 41 259             | 43 590            |
| Förutbetalda försäkringar                            | 17 232             | 18 954            |
| Förutbetalda fakturor och räntor                     | 5 433              | 29 552            |
| <b>Summa: Fordringar</b>                             | <b>148 443</b>     | <b>160 818</b>    |
| SEB checkkonto                                       | 1 333 644          | 415 447           |
| Sparkonto 5044-33 242 47                             | 226 970            | 230 962           |
| <b>Summa: Kassa och bank</b>                         | <b>1 560 614</b>   | <b>646 410</b>    |
| <b>Summa: tillgångar</b>                             | <b>10 394 077</b>  | <b>9 394 441</b>  |
| Eget kapital                                         |                    |                   |
| Bundet eget kapital                                  | -151 041           | -151 041          |
| Fond för fastighetsunderhåll                         | -226 036           | -226 036          |
| Balanserad vinst/förlust                             | -2 800 598         | 991 431           |
| Redovisat resultat                                   | 3 792 029          | 196 457           |
| <b>Summa: Eget kapital</b>                           | <b>614 354</b>     | <b>810 811</b>    |
| Långfristiga skulder                                 |                    |                   |
| Lån SEB 377 921 28                                   | -1 950 000         | 1 950 000         |
| Lån SEB 341 904 45                                   | -2 075 000         | 2 075 000         |
| Lån SEB 388 237 44                                   | -2 118 000         | 2 118 000         |
| Lån SEB 466 850 08                                   | -2 250 000         | 1 550 000         |
| Lån SEB 469 226 70                                   | 2 250 000          | 2 250 000         |
| <b>Summa: Långfristiga skulder</b>                   | <b>-10 643 000</b> | <b>9 943 000</b>  |
| Kortfristiga skulder                                 |                    |                   |
| Förskotts avgifter o hyror jan 20                    | -94 564            | -90 160           |
| Leverantörsskulder                                   | -171 940           | -35 364           |
| Skatteskulder                                        | -40 087            | -4 1348           |
| Beräknad fastighetsskatt                             | -41 348            | -42 957           |
| Övriga interimsskulder                               | -10 709            | -3 816            |
| Övriga upplupna kostnader                            | -6 783             | -48 607           |
| <b>Summa: Kortfristiga skulder</b>                   | <b>-365 431</b>    | <b>-262 252</b>   |
| <b>Summa: Eget kapital, avsättningar och skulder</b> | <b>-10 394 077</b> | <b>-9 394 441</b> |

## Resultatrapport 20230101 - 20231231

| Rörelsens intäkter mm        | År 2022          | År 2023          |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler        | 85 773           | 94 483           |
| Medlemsavgifter              | 985 477          | 1 020 573        |
| Övriga intäkter              | 5 640            | 13 868           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> | <b>1 076 890</b> | <b>1 128 924</b> |

### Externa kostnader

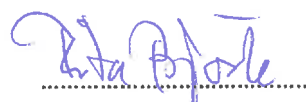
|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tele 2, TV och bredband           | -100 491          | -100 068          |
| Vatten och avlopp                 | -48 749           | -58 268           |
| Renhållning                       | -30 117           | -37 346           |
| Fastighetsskatt                   | -40 487           | -42 957           |
| Fastighetsskötsel                 | -42 503           | -33 261           |
| Nätavgifter                       | -16 800           | -16 801           |
| El avgifter                       | -32 288           | -15 544           |
| Fjärrvärme                        | -182 771          | -190 701          |
| Förbrukningsmaterial              | -81 008           | -16 425           |
| Reparation och underhåll          | -3 787 401        | -303 119          |
| Övriga fastighetskostnader        | -213 639          | -25 708           |
| Fastighetsförsäkring              | -33 892           | -36 187           |
| Styrelsearvode                    | -20 151           | -6 993            |
| Bankkostnader                     | -1 618            | -2 087            |
| Föreningsavgifter                 | -4 760            | -4 830            |
| Övriga förvaltningskostnader      | 0                 | -2 032            |
| <b>Summa Avskrivningar</b>        | <b>-73 124</b>    | <b>-73 124</b>    |
| Avskrivningar inventarier         | -47 417           | -68 962           |
| Räntekostnader                    | -112 387          | -295 057          |
| Ränteintäkter                     | 284               | 4 088             |
| <b>Summa: Rörelsens kostnader</b> | <b>-4 868 919</b> | <b>-1 325 381</b> |

**Redovisat resultat** -3 792 029 -196 457

Göteborg 2024-05-07

  
Patrik Carlsson

  
Britt Johansson

  
Rita Björk

  
Daniel Lindström

  
Johanna Dahlén

  
Sanna Göransson

  
Tim Avenfors



## **Brf Faba**

Undertecknad har haft i uppdrag att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning för tiden 1 januari 2021 till 31 december 2023 för brf Fabas räkning. Efter fullgjort uppdrag avges följande rapport.

### **REVISIONSBERÄTTELSE**

För fullgörandet av uppdraget har en genomgång gjorts av bokföring, allegat och andra handlingar vilka lämnar en fullständig uppgift om brf Fabas ekonomi och förvaltning.

De granskade räkenskaperna är förda i god ordning. Några anmärkningar finns inte att göra gällande de överlämnade räkenskapshandlingarna eller när det gäller styrelsens förvaltning i övrigt. Bank utdrag, bokföring och andra underlag är kontrollerad och är i sin ordning.

Jag tillstyrker att brf Fabas styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Att förestående balans – och resultatrapport överensstämmer med brf Fabas räkenskaper intygar undertecknade av brf Faba utsedd revisor.

Göteborg 2024-02-18



Maarit Krans

