

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gösen 4

769624-8348

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gösen 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar marken med tomträtt (äganderätt).

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet eller tomträtt har inte en del i en samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Till fonden avsätts årligen 256 tkr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2015-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. Föreningens adress är S:ta Gertruds Gata 10 A-B.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Gösen 4 i Kalmar kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheten byggdes år 1930, värdeåret är 1992. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 985 m², varav 985 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 12 bostadsrätter, varav en ägs av bostadsrättsföreningen och hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Åsa Lampa Ordförande

Marie Rydståle Ordinarie ledamot

Johan Lindström Ordinarie ledamot

Alexander Tulokas Ordinarie ledamot (avgick 2023-05-31)

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bruno Tagesson (Tagesson, Lundquist & Herstad) Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 10.

Ekonomi

Föreningen har gjort en extra amortering på ett av lånen på 920 128 kr, samt omsatt ett av sina lån.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Årsavgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 5% från och med 2023-01-01. Planerad höjning inför 2024 är även den på 5%.

Utfört underhåll	År
Installation av hiss	1992
Byte av elinstallationer	1992
Takdetaljer	1992
Värmeledningar och radiatorer	1992
Ventilationssystem	1992
Byte av ledningar	1992
Byte av värmecentral	1992
Byte av tvätt- och torkutrustning	2005
Målning träfönster	2010
Omläggning tak	2015
Stamspolning	2016
Inkoppling dagvattenledning	2017
Kodlås till dörrar	2017
Dränering	2017,2018
Uppfräschning yttermiljö	2018
Stenplattläggning	2018
Trädfällning och stubbfräsning	2018
Stamspolning	2018
Nytt avlopp in i huset	2019
Ny elledning in i huset	2019
Fiberindragning	2019
Renovering av grindar	2019
Nya räcken till källarnedgångarna	2019
Källarbesiktning	2019
Dränering	2019
Spindellbehandling	2023
Bytt varmvatten växlare	2023
Ytterdörrar	2023
Höjt balkongräcke	2023
Avloppsrensrum	2023
Planerade underhåll	
Relining av avloppssystem	2024

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 11

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	835	785	776	763
Resultat efter finansiella poster	-21	56	47	-587
Soliditet %	71	68	68	67,9
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	792	747	740	729
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	6 451	7 386	7 386	7 386
Sparande (kr) per kvadratmeter	186	250	237	144
Räntekänslighet %	7,63	9,29	9,39	9,54
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	194	191	184	167
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	85	86	87

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 985 m² bostäder. Varav bostadsrätter 901,7 m² och hyreslägenheter 83,3 m².

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett litet negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden så har föreningen höjt årsavgifterna med 5% från och med 2023-01-01. Planerad höjning inför 2024 är även den på 5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- lan	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 225 374	841 050	798 446	-1 842 252	55 926
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				55 926	-55 926
Avsättning till underhållsfond			256 000	-256 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-45 188	45 188	
Årets resultat					-21 446
Belopp vid årets utgång	16 225 374	841 050	1 009 258	-1 997 138	-21 446

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 997 139
Årets resultat	-21 446
<i>Summa</i>	<i>-2 018 585</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	256 000
lanspråktagande av underhållsfond	-10 000
Balanseras i ny räkning	-2 264 585
<i>Summa</i>	<i>-2 018 585</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	834 587	784 513
Övriga rörelseintäkter		9 115	5 027
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		843 702	789 540
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-336 728	-317 757
Övriga externa kostnader	4	-88 492	-87 286
Personalkostnader	5	-63 477	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-195 125	-187 593
Summa rörelsekostnader		-683 822	-656 111
Rörelseresultat		159 880	133 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 377	10 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 703	-87 716
Summa finansiella poster		-181 326	-77 503
Resultat efter finansiella poster		-21 446	55 926
Resultat före skatt		-21 446	55 926
Årets resultat		-21 446	55 926

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

20 857 910

21 053 035

Summa materiella anläggningstillgångar

20 857 910

21 053 035

Summa anläggningstillgångar

20 857 910

21 053 035

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

156 569

143 740

Övriga fordringar

11 751

–

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

46 740

27 334

Summa kortfristiga fordringar

215 060

171 074

Kassa och bank

Kassa och bank

1 654 088

2 404 776

Summa kassa och bank

1 654 088

2 404 776

Summa omsättningstillgångar

1 869 148

2 575 850

SUMMA TILLGÅNGAR

22 727 058

23 628 885

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	16 225 374	16 225 374	
Upplåtelseavgifter	841 050	841 050	
Underhållsfond	1 009 258	798 446	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 075 682</i>	<i>17 864 870</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-1 997 139	-1 842 252	
Årets resultat	-21 446	55 926	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 018 585</i>	<i>-1 786 326</i>	
Summa eget kapital	16 057 097	16 078 544	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 929 640
Summa långfristiga skulder	10	0	1 929 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 354 640	5 345 128
Leverantörsskulder		58 248	27 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	257 073	248 057
Summa kortfristiga skulder		6 669 961	5 620 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 727 058	23 628 886

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 880	133 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	195 125	187 593
Erhållen ränta	37 377	10 213
Erlagd ränta	-218 703	-87 715
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>173 679</i>	<i>243 520</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-43 985	1 831
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	39 747	21 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 441	267 163
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-45 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-45 188
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-920 128	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-920 128	-
Årets kassaflöde	-750 687	221 975
Likvida medel vid årets början	2 404 775	2 182 800
Likvida medel vid årets slut	1 654 088	2 404 775

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år. Avskrivning på eftersatt underhåll tak sker linjärt över 30 år, avskrivningsprocenten blir då 3,3%.

Avskrivning på markanläggningar sker linjärt över 5 år, avskrivningsprocenten blir då 20%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	-714 332	-673 652
	Hysesintäkter hyresrätter	-118 953	-109 061
	Hysesbortfall bostäder	1 000	366
	Övriga intäkter	-2 302	-2 166
	Summa	-834 587	-784 513

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Reparationer	59 632	41 412
	Planerade underhåll	10 000	3 213
	Fastighetsförsäkring	18 874	22 280
	Fastighetsavgift/-skatt	17 508	17 796
	Fastighetskostnader	12 852	20 400
	Taxebundna kostnader	217 862	212 655
	Summa	336 728	317 756

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsavtal	58 197	64 299
	Revisionsarvode	5 625	11 250
	Föreningsverksamhet	2 339	3 159
	Övriga kostnader	5 096	5 961
	Förbrukningskostnader	17 235	2 617
	Summa	88 492	87 286

Not 5	Personalkostnader	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0
	Styrelsearvode	48 301	48 300
	Arbetsgivaravgifter	15 176	15 176
	Summa	63 477	63 476

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	2023	2022
	Avskrivningar byggnad	165 598	165 598
	Avskrivningar tak	14 500	14 500
	Avskrivning markanläggningar	15 027	7 495
	Summa	195 125	187 593

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 438 720	22 393 522
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nyanskaffningar	0	45 188
	Utgående anskaffningsvärden	22 438 720	22 438 710
	Ingående avskrivningar	-1 385 685	-1 198 092
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-195 125	-187 593
	Utgående avskrivningar	-1 580 810	-1 385 685
	Redovisat värde	20 857 910	21 053 025
	Varav markanläggningar	38 137	53 164
	Varav mark	5 445 855	5 445 855
	Taxeringsvärde 2023		
	Byggnad - bostäder 13 200 000		
	Mark - bostäder 5 000 000		
	Taxeringsvärde totalt 18 200 000		
	Taxeringsvärde 2022		
	Byggnad - bostäder 13 200 000		
	Mark - bostäder 5 000 000		
	Taxeringsvärde totalt 18 200 000		

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	8 042	10 662
	Upplupna ränteintäkter	28 088	9 985
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	10 610	6 687
	Summa	46 740	27 334

Not 9	Skulder till kreditinstitut				
	Lån	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp	Amortering 24
	Lån Stadshypotek, 97252	1,030%	2024-12-01	1 929 640	0
	Lån Stadshypotek, 224534	4,865%	2024-09-02	1 925 000	0
	Lån Stadshypotek 237474	4,847%	2024-11-28	2 500 000	0
	Summa			6 354 640	
	Kortfristig del			6 354 640	

Tre av lånen förfaller under 2024 och bör därmed formellt ses som kortfristig. Styrelsen avser dock att förlänga dessa lån.

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Not 11	Upplupna Kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntekostnader	-20 513	-16 860
	Förutbetalda intäkter	-219 631	-202 051
	Övriga upplupna kostnader	-16 929	-29 146
	Summa	-257 073	-248 057

UNDERSKRIFTER

Åsa Lampa

Johan Lindström

Marie Rydståle

Min revisionsberättelse har lämnats

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PROPTECH SWEDEN Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.hultegard@nest.se

Leveranskanal: E-post

ÅSA LAMPA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA LAMPA
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196610039049

Åsa Lampa
asa.lampa@live.se
19661003-9049

2024-05-23 18:24:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.73.138.161

JOHAN LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LINDSTRÖM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196104212995

Johan Lindström
johan.lindstrom@kanonaden.com
+46767699238
196104212995

2024-05-23 18:35:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.225.229.237

MARIE RYDSTÅLE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marie Åsa Sofia Rydståle
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198711242449

Marie Rydståle
m.rydstale@hotmail.com

2024-05-23 15:49:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.174.247

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-24 14:08:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BRUNO ROGER TAGESSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197411152916

Datum

Bruno Tagesson
bruno@tagessonlundquist.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.67.82.220