

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nedergårdsgatan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Förvaltningsberättelse

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhall och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhall och därför gör styrelsen arligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhall bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhall kan medföra att nya lan behovs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över aren beroende på olika atgarder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel

- Föreningen följer en underhallsplan som sträcker sig mellan aren 2018 och 2030.
- Inga större underhall är planerade de närmaste aren.
- Medel reserveras arligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lan sker enligt plan. För mer information, se lanenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg

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

Styrelsen

Marcus Holmberg	Ordförande
Emelie Elisabeth Alm	Ledamot
Arni Heidar Geirsson Geirsson	Ledamot

Therese Dahl	Suppleant
Sigrídur Sunna Gunnarsdóttir	Suppleant

Styrelsen har under året avhallit 2 protokollförda sammanträden

Revisor

Jesper Johansson	Ordinarie Extern	Jesper Johansson
------------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kalltorp 43 5	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 202 m², varav 202 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning.

2					
1	0		0	0	0
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gemensamt förråd	0 m ²	Tillsvidare
Externt uthyrt förråd	0 m ²	Tillsvidare
Parkeringsplats	0 m ²	Tillsvidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

Utfört underhåll	År
Malning av grundmur langs södra fasaden	2021
Malning av vägg i gemensamt förråd	2021
Byte av spotlights i lgh 3	2019
Balkongracke tillhörande lgh 2 utbytt	2019
Planerat underhåll	År
Malning trapphus	2023
Malning skorstensplåt	2023
Slipning av golv i trapphus	2023

57 Ari
En Mkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

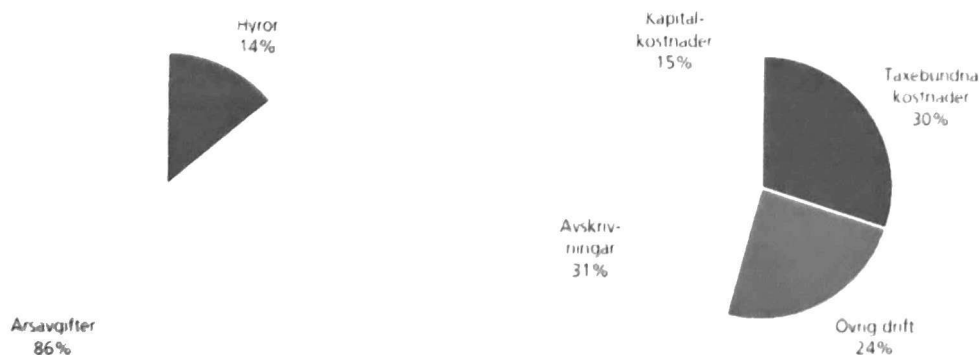
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	460 145	307 400
INTEKTNINGAR		
Rörelseintäkter	167 777	163 329
Finansiella intäkter	748	25
Minskning kortfristiga fordringar	876	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	129 660
	169 401	293 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	89 856	114 072
Finansiella kostnader	25 218	17 820
Ökning av kortfristiga fordringar	0	876
Minskning av långfristiga skulder	208 500	7 500
Minskning av kortfristiga skulder	128 340	0
	451 914	140 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	177 632	460 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-282 513	152 745

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslagenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten notes: JJ, JCM, EA, JH

Föreningen gjorde en extra amortering på 200 000 SEK på sina lån

Medlemslägenheter: 3 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 5

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 5

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Arsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	709	709	709
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 440	9 472	9 509	10 044
Elkostnad/m ² totalyta	40	27	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	85	81	71	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	93	83	68	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	88	133	154
Soliditet (%)	67	63	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	-19	7	-34
Nettoomsättning (tkr)	168	162	165	165

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 202 m² bostäder.

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 675 825	0	0	3 675 825
Kapitaltillskott	101 669	0	0	101 669
Fond för yttre underhall	60 476	14 997	0	45 479
S:a bundet eget kapital	3 837 970	14 997	0	3 822 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-277 957	-14 997	-18 765	-244 195
Årets resultat	3 225	3 225	18 765	-18 765
S:a fritt eget kapital	-274 732	-11 772	0	-262 960
S:a eget kapital	3 563 238	3 225	0	3 560 013

20 Årm
E. Hult

FÖRENINGENS RESULTAT

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 225
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-262 960
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 997
summa balanserat resultat	-274 732

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-274 732
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

33 Årin
EA Mtt

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	167 657	162 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	876
Summa rörelseintäkter		167 777	163 329
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-59 522	-88 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 334	-25 476
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-50 226	-50 226
Summa rörelsekostnader		-140 082	-164 298
RÖRELSERESULTAT		27 695	-969
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		748	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 218	-17 820
Summa finansiella poster		-24 470	-17 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 225	-18 765
ÅRETS RESULTAT		3 225	-18 765

OK ACN
A Hlt

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	5 112 010	5 162 236
Summa materiella anläggningstillgångar	5 112 010	5 162 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 112 010	5 162 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	176 608	376 195
Summa kortfristiga fordringar	176 608	376 195
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 024	84 826
Summa kassa och bank	1 024	84 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	177 632	461 021
SUMMA TILLGÅNGAR	5 289 642	5 623 257

cc Arni
A M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 675 825	3 675 825
Kapitaltillskott		101 669	101 669
Fond för yttre underhåll	Not 9	60 476	45 479
Summa bundet eget kapital		3 837 970	3 822 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-277 957	-244 195
Arets resultat		3 225	-18 765
Summa fritt eget kapital		-274 732	-262 960
SUMMA EGET KAPITAL		3 563 238	3 560 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	388 500	390 500
Summa långfristiga skulder		388 500	390 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 316 375	1 522 875
Leverantörsskulder		1 405	4 000
Skatteskulder		4 557	4 377
Ovriga skulder		0	126 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	15 567	15 084
Summa kortfristiga skulder		1 337 904	1 672 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 289 642	5 623 257

20 Arin
R. H.

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belaning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Arsavgifter	143 196	143 196
Hyror lokaler	16 323	6 000
Hyror parkering	3 600	3 600
Hyror förråd	3 330	9 657
Overlåtelse/pantsättning	1 208	0
Oresutjämning	1	0
	167 657	162 453

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Aterbäring försäkringsbolag	0	876
Övriga intäkter	120	0
	120	876

77 Årni
E. Hult

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	0	14 037
	Forbrukningsmateriel	0	220
		0	14 257
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	18 450
		0	18 450
	Taxebundna kostnader		
	El	8 159	5 377
	Värme	17 202	16 449
	Vatten	18 700	16 824
	Sophämtning/renhållning	5 423	3 843
		49 484	42 493
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 381	9 020
		9 381	9 020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	657	4 377
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	59 522	88 596

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 250
	Tele- och datakommunikation	0	60
	Inkassering avgift/hyra	971	0
	Hyresförluster	60	0
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	22 842	22 356
	Administration	5 698	1 360
		30 334	25 476

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	42 105	42 105
	Förbättringar	8 121	8 121
		50 226	50 226

20 Arni
Ex Mitt

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 581 865	5 581 865
	Utgående anskaffningsvärde	5 581 865	5 581 865
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-419 629	-369 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 226	-50 226
	Utgående avskrivning enligt plan	-469 855	-419 629
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 112 010	5 162 236
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	965 291	965 291
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	2 076 000	1 935 000
	Taxeringsvärde mark	2 923 000	2 872 000
		4 999 000	4 807 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	4 999 000	4 807 000
		4 999 000	4 807 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	27 864	375 294
	Fordringar	0	876
	Räntekonto hos SBC	148 744	25
		176 608	376 195

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	45 479	31 058
	Reservering enligt stadgar	14 997	14 421
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansprakttagande enligt stadgar	0	0
	lansprakttagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	60 476	45 479

55 Arvi
E. H.

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,560 %	437 750	440 250	2023-12-28
SEB	0,980 %	390 500	392 500	2024-09-28
SEB	4,410 %	436 125	538 125	2023-10-28
SEB	4,410 %	440 500	542 500	2023-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 704 875	1 913 375	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 316 375	-1 522 875	
		388 500	390 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 664 875 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 060 000	3 060 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	2 168	2 018
Avgifter och hyror	0	13 066
Avgifter och hyror	13 399	0
	15 567	15 084

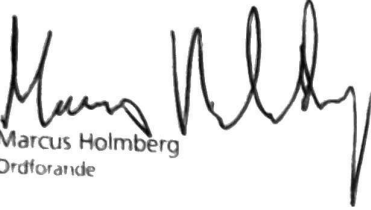
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade

DD Aci
EJ M

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 10 / 6 2023


Marcus Holmberg
Ordförande


Emelie Elisabeth Alm
Ledamot


Arni Heidar Geirsson Geirsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 10 2023


Jesper Johansson
Externrevisor

20 Arni.
EA 10/11

REVISIONSBERÄTTELSE

Till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Nedergårdsgatan 9

Org.nr. 769618-3446

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Brf Nedergårdsgatan 9. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13 / 10 / 2023



Jesper Johansson