

Årsredovisning
för
BRF Solrosgatan 23

769611-1579

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Solrosgatan 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen registrerades 2004. Sedan 1 mars 2007 äger och förvaltar föreningen fastigheten Kålltorp 40:3 i Göteborg.

Föreningen består av 12 lägenheter och den totala lägenhetsarea är 947 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 24 600 000 kr varav marken är 11 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Förvaltning

Teknisk förvaltning av föreningens fastigheter har hanterats av TJG Service, medan den administrativa förvaltningen huvudsakligen har skötts av SpecialistEkonomi i Sverige AB.

Ersättning till styrelsen har ej utgått för det löpande året.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 12 st protokollförda möten.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande	Linda Torres
Ledamot	Karin Knutsson
Ledamot	Jonas Karlsson
Ledamot	Nicole Sjölander
Suppleant	Karin Broström

Revisor	Johan Rindeborg
---------	-----------------

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har det skett tre överlåtelse. Beslut har tagits om att höja avgifterna med 2 % under 2023.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen och genomfört en årlig protokollförd besiktning av fastigheten.

Styrelsen har följt underhållsplanen och genomfört reparation av det trästaket som omger föreningens trädgård.

Under året tillkom oplanerade kostnader och åtgärder.

När det genomfördes byte av asfalt på gator och trottoarer i området fick samtidigt föreningens fyra parkeringsplatser ny asfalt. Föreningen bekostade målning av linjer, byte av kantsten och brunn.

I samband med ombyggnad i lägenhet 13 framkom att det saknades en bärande balk i golvet på vindsplan, och fanns vattenskador på och runt två takfönster. Bärande balk installerades, takfönster och delar av omgivande vägg byttes ut.

Föreningen har genomfört en besiktning av tak, vind och källare som visade goda förhållanden.

Planerat underhåll

2023 - Spolning av rör och stammar

2024 - Renovering/uppfräschning av källaren (golv/väggar)

2024 - OVK

2025 - Renovering av tvättstuga och torkrum

2025 - Översyn/smörjning/justering/tätning av fönster och dörrar i föreningen.

Historiskt underhåll

2022 - Fastighetsbesiktning

2020 - Målning av ytterdörrar och garageport

2020 - Nytt miljöhus

2020 - Stenläggning innegård

2020 - Avfuktare i torkrum

2020 - Renovering av trapphus B

2020 - Byte expansionskärl i värmesystem

2019 - Färdigställande av nya rummet i källaren som hobbyrum

2019 - Takplåt underhållsmålad

2019 - Renovering av fönster

2019 - Smörjning och justering lägenhetsdörrar

2019 - Översyn element

2019 - Plantering av häck

2019 - Byte av tvättmaskiner

2019 - Filmning av stammar

2019 - Energideklaration

2018 - Översyn, smörjning, justering av dörrar och fönster

2018 - OVK

2016 - Ommålning av trapphus A

2011 - Radonmätning

2010 - OVK

2009 - Energibesiktning

1989/1990 - Totalrenovering

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har hanterat ansökan av bygganmälan i efterhand för den flytt av kök som genomfördes 2018 i lägenhet 12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	648	647	635	640	634
Resultat efter finansiella poster	11	145	-2	-120	-56
Årsavgifter per m2	640	640	640	640	640
Lån per m2	4 725	4 741	4 752	4 752	4 752
Underhållsfond per m2	275	154	153	172	172
Soliditet (%)	73,2	73,3	73,3	72,9	73,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 463 576	145 441	2 397	-5 418	12 605 996
Disposition av föregående års resultat:		115 000	-120 418	5 418	0
Årets resultat				10 662	10 662
Belopp vid årets utgång	12 463 576	260 441	-118 021	10 662	12 616 658

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-118 021
årets vinst	10 662
	-107 359

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-6 250
i ny räkning överföres	-216 109

Beslut enligt ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	260 441
Överföring till fond för yttre underhåll	115 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-6 250
Utgående behållning	369 191

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	647 715	646 582
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		647 715	646 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-302 367	-269 939
Övriga externa kostnader	4	-89 685	-128 944
Underhåll	5	-19 466	-22 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 940	-171 961
Summa rörelsekostnader		-582 458	-593 643
Rörelseresultat		65 257	52 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 704	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-57 299	-59 567
Summa finansiella poster		-54 595	-58 357
Resultat efter finansiella poster		10 662	-5 418
Årets resultat		10 662	-5 418

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	16 192 362	16 165 988
Inventarier, verktyg och installationer	9	120 099	137 044
Summa materiella anläggningstillgångar		16 312 461	16 303 032

Summa anläggningstillgångar		16 312 461	16 303 032
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 536	0
Övriga fordringar		1 614	1 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 958	66 634
Summa kortfristiga fordringar		69 108	68 244

Kassa och bank

Kassa och bank		855 355	827 003
Summa kassa och bank		855 355	827 003
Summa omsättningstillgångar		924 463	895 247

SUMMA TILLGÅNGAR		17 236 924	17 198 279
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 463 576	12 463 576
Fond för yttre underhåll	260 441	145 441
Summa bundet eget kapital	12 724 017	12 609 017

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-118 021	2 397
Årets resultat	10 662	-5 418
Summa fritt eget kapital	-107 359	-3 021
Summa eget kapital	12 616 658	12 605 996

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder	4 450 000	4 470 000
Summa långfristiga skulder	4 450 000	4 470 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20 000	20 000
Förskott från kunder	0	1
Leverantörsskulder	91 906	34 510
Skatteskulder	216	-504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 144	68 276
Summa kortfristiga skulder	170 266	122 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 236 924

17 198 279

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	10 662	-5 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170 940	171 961
Betald skatt	716	742

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

182 318 167 285

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 536	0
Förändring av kortfristiga fordringar	2 675	-2 544
Förändring av leverantörsskulder	57 396	6 457
Förändring av kortfristiga skulder	-10 132	-1 148

Kassaflöde från den löpande verksamheten

228 721 170 050

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-180 369	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-180 369 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-20 000	-10 000
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-20 000 -10 000

Årets kassaflöde

28 352 160 050

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	827 004	666 954
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

855 356 827 004

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-618 139	-618 139
Hyror garage & parkering	-28 178	-27 507
Övriga intäkter	-1 398	-935
	-647 715	-646 581

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	52 507	39 564
El	34 560	22 298
Uppvärmning	95 035	104 067
Vatten	43 034	39 305
Ekonomiadministration-avtal	22 270	18 353
Fastighetsskatt	18 228	17 508
Övriga driftkostnader	7 510	3 932
Reparationer	2 341	1 494
Försäkring	26 882	23 418
	302 367	269 939

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Bredband	28 931	28 195
Samfällighet	49 400	92 150
Revisorarvode	5 750	5 000
Bankkostnader	2 258	2 302
Övrigt	3 346	1 297
	89 685	128 944

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Underhåll av gem. utrymmen	0	21 275
Underhåll inst. ventilation	0	1 524
Underhåll tak	6 250	0
Reparation bostäder	2 885	0
Reparation garage & p-plats	10 331	0
	19 466	22 799

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-2 704	-1 210
	-2 704	-1 210

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	57 299	59 556
	57 299	59 556

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 670 613	17 670 613
Inköp	180 369	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 850 982	17 670 613
Ingående avskrivningar	-1 504 625	-1 350 630
Årets avskrivningar	-153 995	-153 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 658 620	-1 504 625
Utgående redovisat värde	16 192 362	16 165 988
Bokfört värde byggnader	13 504 186	13 477 812
Bokfört värde mark	2 688 176	2 688 176
	16 192 362	16 165 988

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 875	232 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 875	232 875
Ingående avskrivningar	-95 831	-77 865
Årets avskrivningar	-16 945	-17 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 776	-95 831
Utgående redovisat värde	120 099	137 044

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år		
Stadshypotek lån 1	1 970 000	1 990 000
Stadshypotek lån 2	2 500 000	2 500 000
	4 470 000	4 490 000

Lån 1 - Vilkorsändring 2025-06-30 - Ränta 1,15 %

Lån 2 - Vilkorsändring 2024-06-30 - Ränta 1,38 %

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.

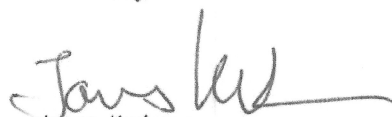
Göteborg



Linda Torres
Ordförande



Karin Knutsson
Ledamot

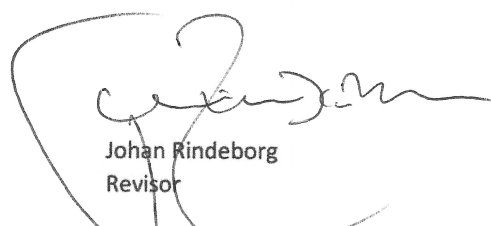


Jonas Karlsson
Ledamot



Nicole Sjölander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Solrosgatan 23

Organisationsnummer 769611-1579

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

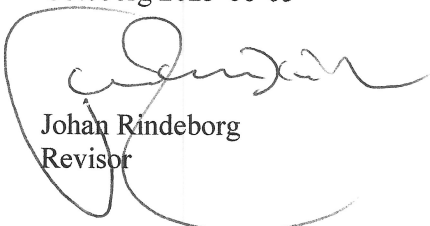
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2023-06-05



Johan Rindeborg
Revisor