

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
EKEN I GÖTEBORG

769638-8961

RÄKENSKAPSÅR
2022-01-01 – 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN I GÖTEBORG

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2021-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-11 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg. Föreningens adresser är Sjupundsgatan 41 och 43 i Göteborg.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Järnbrott 117:14 i Göteborg kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022, inflyttning skedde i mars 2022. Byggnadernas totalyta är 3 446 m², varav 3 446 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 56 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Nuvarande styrelsen består av:

Kjell Thornblad	Ordförande (avgått 2022-05-03)
Reinhold Jonsson	Ordinarie ledamot (avgått 2022-05-03)
Nils Pers	Ordinarie ledamot (avgått 2022-05-03)
Roger Ödebrink	Ordförande (tillträtt 2022-05-03)
Glenn Björk	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-05-03)
Caroline Cah	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-05-03)
Tahsein Nakeshbandi	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-05-03)
Louise Olausson	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-05-03)
Lina Johansson	Suppleant (tillträtt 2022-05-03)

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 21. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Kjell Thornblad, Reinhold Jonsson och Nils Pers och Roger Ödebrink, Glenn Björk, Caroline Cah, Tahsein Nakeshbandi och Louise Olausson tillträdde i deras ställe. Dessutom valdes Lina Johansson in som suppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens bostäder stod klara för inflytt i mars 2022. Sedan april 2022 består styrelsen av föreningens medlemmar.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Årsavgifter

Under 2023 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 12%. Höjningen beräknas träda i kraft den 1 januari 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 56

Överlåtelse under året: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4

Tillkommande medlemmar: 96

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020*
Nettoomsättning (tkr)	2 075	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-538	-9	-9
Soliditet (%)	78,9	6,6	96,1
Likviditet (%)	5,6	7,2	256,8
Balansomslutning (tkr)	205 297	57 382	225
Eget kapital (tkr)	161 959	3 807	216
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)**	716,3	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 397	0	0
Total låneskuld (tkr)	42 722	0	0
Underhållsfond (tkr)	0	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 446 m² bostäder.

*2020 avser förkortat räkenskapsår under perioden 2020-08-11 – 2020-12-31.

** Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på de årsavgifter som förväntas när samtliga bostadsrätter är inflyttade under ett helt år.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 825 000	0	-9 020	-9 000
Inbetalda insatser	158 690 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-9 000	9 000
Årets resultat				-538 112
Belopp vid årets utgång	162 515 000	0	-18 020	-538 112

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 020
Årets resultat	-538 112
Summa till stämmans förfogande	-556 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	137 840
Balanseras i ny räkning	-693 972

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 074 803	0
Summa rörelseintäkter		2 074 803	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-344 386	0
Övriga externa kostnader	4	-698 352	-9 000
Avskrivningar		-1 140 328	0
Summa rörelsekostnader		-2 183 066	-9 000
RÖRELSERESULTAT		-108 263	-9 000
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-429 849	0
Summa finansiella poster		-429 849	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-538 112	-9 000
ÅRETS RESULTAT		-538 112	-9 000

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	204 451 672	53 549 085
Summa materiella anläggningstillgångar		204 451 672	53 549 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 451 672	53 549 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		199 532	0
Övriga kortfristiga fordringar		560	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	93 221	0
Summa kortfristiga fordringar		293 313	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		552 189	3 832 883
Summa kassa och bank		552 189	3 832 883
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		845 502	3 832 883
SUMMA TILLGÅNGAR		205 297 174	57 381 968

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 515 000	3 825 000
Summa bundet eget kapital		162 515 000	3 825 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 020	-9 020
Årets resultat		-538 112	-9 000
Summa fritt eget kapital		-556 132	-18 020
SUMMA EGET KAPITAL		161 958 868	3 806 980
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	28 165 182	0
Summa långfristiga skulder		28 165 182	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		341 727	825
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	14 556 435	0
Övriga kortfristiga skulder	7	2 647	53 566 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	272 315	8 125
Summa kortfristiga skulder		15 173 124	53 574 988
SUMMA SKULDER		43 338 306	53 574 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 297 174	57 381 968

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Under året har byte skett från redovisningsprincip i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) till att bli 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 bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget 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.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening).

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 794 993	0
Hysesintäkter p-plats	244 347	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	35 504	0
Övriga intäkter	-41	0
Summa nettoomsättning	2 074 803	0

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2021-01-01 – 2021-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	40 482	0
El	27 684	0
Värme	143 006	0
Vatten och avlopp	63 342	0
Sophämtning	69 872	0
Summa driftkostnader	344 386	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-08-11 – 2021-12-31
Förvaltningsavtal	398 981	0
Revisionsarvode	16 250	7 500
Hyra P-hus	225 000	0
Övriga kostnader	58 121	1 500
Summa övriga externa kostnader	698 352	9 000

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde byggnad	825	0
Nyanskaffningar	152 042 915	825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	152 043 740	825
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 140 328	0
Utgående avskrivningar byggnad	-1 140 328	0
Bokfört värde byggnader	150 903 412	825
Ingående anskaffningsvärde mark	53 548 260	0
Nyanskaffningar	0	53 548 260
Bokfört värde mark	53 548 260	53 548 260
Bokfört värde byggnader och mark	204 451 672	53 549 085
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	0	
Mark - bostäder	42 000 000	
Taxeringsvärde totalt	42 000 000	

NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 306	0
Övriga förutbetalda kostnader	83 915	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 221	0

NOT 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Förskott från kunder	2 647	0
Skuld förvärv av aktier och fastighet	0	53 566 038
Summa övriga kortfristiga skulder	2 647	53 566 038

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Stadshypotek	0,540%	2023-03-01	14 240 539	14 240 539*
Stadshypotek	1,290%	2025-03-01	14 240 539	157 948
Stadshypotek	1,820%	2030-03-01	14 240 539	157 948
Summa skulder till kreditinstitut			42 721 617	14 556 435

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2023. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: 40 352 397

Ställda säkerheter 2022

Fastighetsinteckningar 43 077 000

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda intäkter	176 091	0
Övriga upplupna kostnader	96 224	8 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 315	8 125

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Roger Ödebrink
Ordförande

Glenn Björk

Caroline Cah

Tahsein Nakeshbandi

Louise Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF EKEN I GÖTEBORG 769638-8961 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 07:50:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER ÖDEBRINK

Datum

Roger Ödebrink
roger.odebrink@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 06:33:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE CAH

Datum

Caroline Cah
carolinecah@live.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 10:21:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TAHSEIN ADAM
NAKESHBANDI

Datum

Tahsein Nakeshbandi
thseennakshbandi@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-29 08:19:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LOUISE OLAUSSON

Datum

Louise Olausson
louiseolausson1@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 08:14:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GLENN BJÖRK

Datum

Glenn Björk
glenn.bjork@telia.com

Leveranskanal: E-post

ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB 559109-7109 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 07:47:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman

Datum

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post