

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Statstjänstemännens Lilla torp

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs från 2023-01-01.

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 upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-05 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

Andreas Johansson	Ordförande
Martin Ahnoff	Ledamot
Anna-Maria Bergström	Ledamot
Eric Persson	Ledamot
Adam Vernhamn	Ledamot
Björn Vinberg	Ledamot

Lämnade styrelsen 2022-12-31 i samband med att han flyttade från föreningen.

Karina Antonella Moya Kristiansen Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gustav Ekvall Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 39:1	1947	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten förnyades 2019 och gäller till 2029.

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 496 m², varav 2 332 m² utgör boyta och 164 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt, varav 4 lägenheter är vindslägenheter 1 rok och 24 lägenheter är 3-4 rok.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Under året har den ekonomiska förvaltningen, som tidigare sköttes i egen regi, lagts ut till SBC. Detta underlättar för att säkerställa att föreningens ekonomiska förvaltning sköts på ett enhetligt och kontinuerligt sätt över tiden. Den ekonomiska redovisningen och administration av fakturor, medlemsregister förbättras till följd av detta då bättre digitala verktyg och system kan användas.

Det skiljer sig i vissa fall hur kostnader och intäkter har specificerats på olika poster mellan den utlagda förvaltningen och den som sköts internt tidigare år. Detta innebär att det uppstår en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren 2022 och 2021 vilket noteras för Not 2, Not 4 och Not 5.

Föreningens driftskostnader har ökat under året. Speciellt elkostnader har ökat under hösten till följd av stora prishöjningar vissa månader. Även övriga driftskostnader och räntor har ökat till följd av prishöjningar och högre ränta på banklån.

För att finansiera balkongrenoveringsprojektet har föreningen under året tagit upp ett lån hos Nordea med 2 200 tkr.

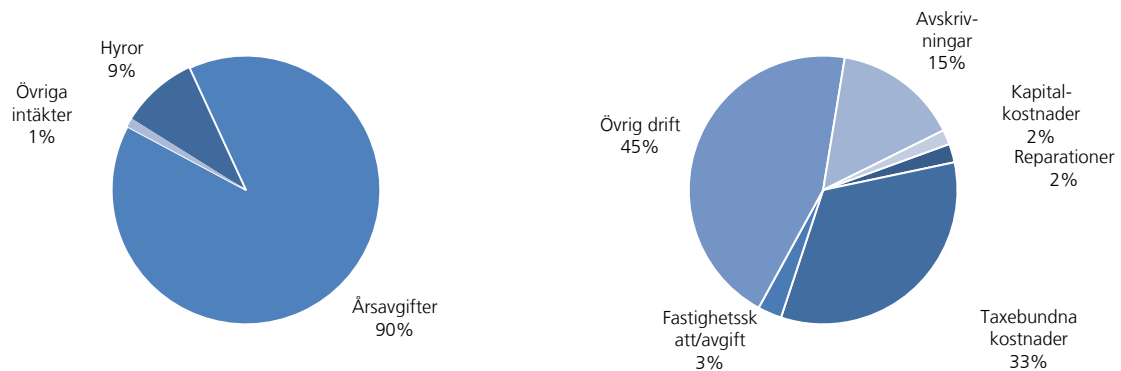
Utöver årsavgifterna har avgifterna för parkeringsplatser utomhus och garagen har höjts under året, med 50 kronor per månad för alla parkeringstyper utom större varmgarage som höjdes med 225 kronor per månad.

Fyra försäljningar har gjorts under året.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2,70 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under senare delen av året påbörjades ett projekt för totalrenovering av fastighetens balkonger, i enlighet med föreningens underhållsplan. Bottenplattan i balkongerna har gjutits om, men befintliga räcken har bevarats. En extern projektledare har involverats i arbetet tillsammans med delar av styrelsen. Projektet har både tidsmässigt och kostnadsmässigt följt plan.

Taket på kallgaraget har lagts om under året. Arbetet utfördes helt och hållet av några egna medlemmar.

Samtliga ytterdörrar har slipats och lackats av extern entreprenör under året.

I övrigt har visst normalt underhållsarbete utförts i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	595	564	518	497
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 563	637	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	40	16	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	123	138	112	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	2	0	0
Soliditet (%)	43	67	92	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	-29	-76	34
Nettoomsättning (tkr)	1 548	1 449	1 342	1 278

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 332 m² bostäder och 164 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	79 332	0	0	79 332
Fond för yttre underhåll	1 543 012	164 316	0	1 378 696
S:a bundet eget kapital	1 622 344	164 316	0	1 458 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 957 786	-164 316	-28 942	2 151 044
Årets resultat	-18 873	-18 873	28 942	-28 942
S:a fritt eget kapital	1 938 914	-183 189	0	2 122 102
S:a eget kapital	3 561 258	-18 873	0	3 580 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 122 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 316
summa balanserat resultat	1 938 913
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkta	15 259
att i ny räkning överförs	1 954 172

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 547 881	1 449 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34	0
Summa rörelseintäkter		1 547 915	1 449 197

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 146 547	-1 147 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 017	-45 234
Personalkostnader	Not 6	-57 739	-50 005
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 839	-231 209
Summa rörelsekostnader		-1 540 142	-1 474 324

RÖRELSERESULTAT

7 772 **-25 127**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	637
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26 667	-4 451
Summa finansiella poster	-26 645	-3 814

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-18 873 **-28 942**

ÅRETS RESULTAT

-18 873 **-28 942**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	4 491 418	4 716 967
Pågående byggnation	Not 9	1 226 996	0
Maskiner	Not 10	37 810	6 300
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 756 224	4 723 267
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 756 224	4 723 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 770	15 660
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 272 532	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	164 129	23 405
Summa kortfristiga fordringar		2 441 431	39 065
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		532	561 475
Summa kassa och bank		532	561 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 441 963	600 540
SUMMA TILLGÅNGAR		8 198 188	5 323 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 332	79 332
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 543 012	1 378 696
Summa bundet eget kapital		1 622 344	1 458 028
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 957 786	2 151 044
Årets resultat		-18 873	-28 942
Summa ansamlad förlust		1 938 914	2 122 102
SUMMA EGET KAPITAL		3 561 258	3 580 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 156 000	1 455 000
Summa långfristiga skulder		2 156 000	1 455 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 489 000	30 000
Leverantörsskulder		748 551	70 308
Skatteskulder		3 115	2 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	240 264	185 927
Summa kortfristiga skulder		2 480 930	288 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 198 188	5 323 807

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	-	-
Stomme och grund	100 år	-
Stomkomplett. för.	42 år	-
Värmeanläggning	-	15 år
Värmesystem	17 år	-
Elanläggning	-	30 år
Fastighetsel	22 år	-
Relining	-	20 år
Stamledningar VA	16 år	-
Fasader/balkonger	15 år	-
Fönster	-	30 år
Fönster/dörrar, port	44 år	-
Yttertak	43 år	-
Markanläggning	2-20 år	2-20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 388 379	1 315 894
	Hyror	0	133 303
	Hyror parkering	57 600	0
	Hyror garage	77 550	0
	Hyror förråd	7 760	0
	Elintäkter	10 956	0
	Serviceavgifter	50	0
	Överlåtelse/pantsättning	4 811	0
	Avgift andrahandsuthyrning	764	0
	Öresutjämning	11	0
		1 547 881	1 449 197

Gruppavtal bredband ingår i posten årsavgifter från 1 januari 2022.

Hyror 2021 innefattar hyror parkering, garage och förråd, mm. Då detta inte specificerades på olika poster kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	34	0
		34	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 250	90 446
	Snöröjning/sandning	10 989	0
	Städning entreprenad	61 524	0
	Gård	10 373	0
	Förbrukningsmateriel	35 572	0
	Störningsjour och larm	1 311	0
	Fordon	584	0
		121 602	90 446
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	170 850
	Tvättstuga	22 085	0
	Sophantering/återvinning	7 781	0
	Lås	2 739	0
	VVS	450	0
	Ventilation	2 295	0
		35 350	170 850
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	3 325	0
	Tak	11 935	0
		15 260	0
	Taxebundna kostnader		
	El	100 749	39 564
	Värme	307 119	345 328
	Vatten	76 883	72 154
	Sophämtning/renhållning	33 535	37 133
		518 286	494 179
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 949	34 591
	Tomträttsavgäld	287 308	287 308
	Kabel-TV	21 420	21 032
	Bredband	63 000	0
		411 677	342 931
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 372	49 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 146 547	1 147 877

Gruppavtal bredband ingår i posten årsavgifter från 1 januari 2022.

Fastighetsskötsel entreprenad innehåller samtliga övriga listade poster för 2022.
Reparationer 2021 – Fastighet förbättringar är summan av 2021 års reparationer.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 494	0
	Tele- och datakommunikation	3 661	0
	Styrelseomkostnader	853	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 757	0
	Förvaltningsarvode	8 500	0
	Förvaltningsarvode övriga	19 425	31 792
	Administration	2 852	11 142
	Administration (avgift för pantbrev)	44 825	0
	Korttidsinventarier	0	2 300
	Konsultarvode	5 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	0
		119 294	45 234

På grund av att olika kontoplaner använts 2021 och 2022 så kan en del kostnader vara redovisade som olika poster 2021 respektive 2022, detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 041	28 200
	Övriga arvoden	17 100	12 400
	Sociala kostnader	7 598	9 405
		57 739	50 005

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	167 674
	Stomme och grund K3	14 579	0
	Yttertak K3	15 574	0
	Fasader/balkonger K3	21 452	0
	Fönster/dörrar och portar K3	11 881	0
	Stomkomplettering förening K3	35 671	0
	Stamledningar VA K3	22 703	0
	Värmesystem K3	23 939	0
	Förbättringar	0	63 535
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	16 989	0
	Markanläggning	62 761	0
	Maskiner	8 290	0
		233 839	231 209

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 434 082	4 833 944
	Nyanskaffningar	-162 227	1 600 138
	Utgående anskaffningsvärde	6 271 855	6 434 082
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 717 115	-1 485 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-225 549	-231 209
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 942 664	-1 717 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 491 418	4 716 967
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 403 000	22 621 000
	Taxeringsvärde mark	30 369 000	30 451 000
		54 772 000	53 072 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 800 000	-
	Lokaler	972 000	-
		54 772 000	-
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Balkongprojekt	1 226 996	0
		1 226 996	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	218 544	218 544
	Nyanskaffningar	39 800	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	258 344	218 544
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 244	-205 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 290	-6 300
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-220 534	-212 244
	Redovisat restvärde vid årets slut	37 810	6 300

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 045	237 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 045	237 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-237 045	-237 045
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-237 045	-237 045
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	9 596	0
	Klientmedel hos SBC	2 262 936	0
		2 272 532	0

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	43 744	0
	Kabel-TV	22 917	21 104
	Tele- och datakommunikation	0	990
	Störningsjour och larm	0	1 311
	Styrelsearvode	15 729	0
	Sociala avgifter	4 942	0
	Bostadsrätterna	4 970	0
	Tomträttsavgäld	71 827	0
		164 129	23 405

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 378 696	2 900 621
	Reservering enligt stadgar	164 316	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-1 521 925
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 543 012	1 378 696

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	3,040 %	1 445 000	1 485 000	2023-06-14
Nordea	4,040 %	2 200 000	0	2026-11-18
Summa skulder till kreditinstitut		3 645 000	1 485 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 489 000	-30 000	
		2 156 000	1 455 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 175 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 658 950	1 485 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	23 976	4 552
	Värme	47 075	51 242
	Vatten	0	5 164
	Sophämtning	220	2 914
	Ränta	10 343	0
	VVS	0	3 140
	Avgifter och hyror	141 373	118 915
	Balkonger/altaner	17 277	0
		240 264	185 927

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongprojektet avslutas under våren 2023. Kostnaderna för projektet har följt budgeten.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Andreas Johansson
Ordförande

Martin Ahnoff
Ledamot

Anna-Maria Bergström
Ledamot

Eric Persson
Ledamot

Adam Vernhamn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Gustav Ekvall
Intern revisor