

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21.

## Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och består av ett flertal sammanbyggda flerbostadshus i tre - fyra våningar och med inredd vind. Husen på fastigheten är byggda under åren 1818-1929. Byggnaden står på mark med egen äganderätt. Byggnadens värdeår är 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 356 m<sup>2</sup>, varav 1 138 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta fördelat på 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. 218 m<sup>2</sup> är lokalyta varav två lokaler på totalt 122 m<sup>2</sup> har entré och skyltfönster mot gatan. Dessa två lokaler hyrs ut till näringsidkare verksamma inom frisörbranschen. Nuvarande kontrakt löper till 2026-09-30 och 2025-10-30. Den nya färdigställda lokalen hyrdes ut 2023-02-01, kontorslokal på 55 m<sup>2</sup>. Kontraktet löper till 2026-01-31. Kvarvarande 40 m<sup>2</sup> används för närvarande till värme och ventilation samt cykel- och hobbyrum.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2006, för åtgärder fram till 2042.

*Nedanstående åtgärder har genomförts:*

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997

Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Investering av en egen fjärrvärmecentral, 2015

Fasad mot väster tilläggsisolerades och fick ny ytbeläggning 2017

Under 2018 målades alla fönster utvändigt

Lokal på 55 kvm helrenoverades för uthyrning som kontor eller korttidsboende

Lokal på 40 kvm helrenoverades till gemensamma förvaringsytor under 2019

Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning AB

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen.

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 30 st medlemmar. Vid årets utgång var antalet medlemmar 30 st.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 2 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvare.

Vid årsskiftet var det 2 stycken lägenheter i fastigheten som hyrdes ut i andra hand.

## Styrelsen

Jörgen Rosén	Ordförande
Hector Cederberg Marmefeldt	Ledamot
Märta Waldrop	Ledamot
Natalia Kozakowzka	Suppleant
Solveig Schmidt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 7 ordinarie protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande.

Utöver det 3 st per capsulam.

## Revisorer

Ann-Lovise Rosenqvist	Auktoriserad revisor
-----------------------	----------------------

## Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2023. Extra stämma hölls den 9 november 2023 då beslut togs om att behålla de befintliga lägenhetsdörrarna samt att avsluta föreningens distribution av TV-kanaler till lägenheterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Första februari hyrdes den nyrenoverade lokalen ut. Under 2023 blev balkongerna klara till stora delar när byggbolaget gick i konkurs. Dock finns en del kvar att göra och föreningen undersöker andra lösningar för att slutföra bygget. Föreningen har anlitat ett juridiskt ombud för att bevaka sina intressen. 1 april höjdes avgiften med 5 %.

## Händelser efter räkenskapsårets slut

Grundutbudet för kabel-TV försvinner 2024-12-31. 1 april 2024 höjdes avgifterna med 10 %. Det innebär en avgiftsökning med 7,5 % under 2024.

Konkursförvaltaren för balkongbyggen har ställt krav på föreningen på vissa delar som anses klara men obetalda vilket föreningen bestridit. Föreningen har samtidigt motkrav på konkursboet som vida överstiger dessa belopp. Föreningen vill dels ha kvittning av vissa belopp dels har ställt en fordran av resterande belopp mot konkursboet. Med tanke på den stora brist som fanns i konkursboet räknar inte föreningen med några större belopp i utdelning.

## Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 265 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

Cirka 43 % av lånen är bundna till våren 2025. Övriga lån är rörliga och följer STIBOR 1M ränta plus bankens påslag.

Lokalhyreskontrakten är giltiga till 2025-10-31, 2026-01-31 respektive 2026-09-30. Föreningens lokaler hyrs ut med indexuppräknning av hyran, utifrån KPI i oktober. vid varje årsskifte. Uthyrningen av den nyrenoverade lokalen, indexuppräknningen av hyrorna och avgiftshöjningen kommer att bidra till ökade intäkter under 2024. Föreningen har haft relativt få avgiftshöjningar de senaste tjugo åren. Med tanke på de generellt ökade kostnader, både driftskostnader och räntekostnader, har avgiften höjts 2024.

## Ekonomi (fortaättning)

Den nyrenoverade lokalen har utrustats med ett fullstort kök och badrum. Om bygglov ges kan därför lokalen säljas som lägenhet om finansiering till framtida underhåll inte kan lösas på annat sätt. Föreningens många små lägenheter har ett stort behov av lägenhetsförråd. I nuläget använder medlemmarna ca 50-60 kvadrat till förrådsutrymmen på markplan. Användandet av lokaler skulle kunna gå att effektivisera och delar av dessa lokaler kan då förädlas till att hyras ut.

## Jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 557 311	1 359 887	1 322 420	1 242 209	1 350 021
Årsavgift/kvm bostadsrätt	813	783	778	761	761
Årsavgifters % av tot. Intäkter	58%	64%	-	-	-
Lån/kvm bostadsrätt	11 953	12 181	12 392	12 162	12 319
Skuldsättning/kvm totalyta	10 352	10 550	-	-	-
Finansiella kostnader/kvm BR	305	126	104	119	113
Räntekänslighet	15%	16%	-	-	-
Sparande/kvm	262	27	-	-	-
Elkostnad kvm/totalyta	79	114	96	68	79
Värmekostnad/kvm totalyta	132	126	137	117	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	44	35	35	37	33
Energikostnad/kvm totalyta	255	275	268	222	238
Debiterad el/kvm totalyta	-49	-56	-46	-42	-45
Årets resultat/kr	57 103	-261 428	-42 964	-127 183	-122 408
*Likviditet (%)	110%	152%	245%	123%	147%
*Soliditet (%)	55%	55%	55%	53%	53%

\*=Definitioner av nyckeltal, se not 15 (sid 12)

## Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 895 800	75 000	1 373 544	-4 715 063	-261 428
Res.disp. enl stämmobeslut				-261 428	261 428
Kapitaltillskott					
Reserv. yttre fond (not 12)			153 990	-153 990	
Årets resultat					57 103
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 895 800</b>	<b>75 000</b>	<b>1 527 534</b>	<b>-5 130 481</b>	<b>57 103</b>

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat enligt stämmobeslut 2023	-4 976 491
årets reservering till fond till yttre underhåll	-153 990
årets resultat	57 103
	<hr/>
	-5 073 378

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	-5 073 378
	<hr/>
	-5 073 378

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	3	1 557 311	1 359 887
Övriga rörelseintäkter		30 537	25 594
		<u>1 587 848</u>	<u>1 385 481</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-286 599	-295 290
Reparation och underhåll	5	-48 577	-331 691
Taxebundna kostnader	6	-397 941	-415 762
Övriga externa kostnader	7	-90 949	-96 789
Arvoden	8	-75 300	-68 995
Avskrivningar	1, 9, 10	-298 174	-298 174
		<u>-1 197 540</u>	<u>-1 506 701</u>
<b>Rörelseresultat</b>		390 308	-121 220
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13 988	2 705
Räntekostnader		-347 193	-142 913
		<u>-333 205</u>	<u>-140 208</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		57 103	-261 428
<b>Årets resultat</b>		<b>57 103</b>	<b>-261 428</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	9	29 524 769	29 815 673
Maskiner o inventarier	10	50 890	58 160
Pågående om- och tillbyggnad	11	2 084 726	1 646 011
		<u>31 660 385</u>	<u>31 519 844</u>

##### Summa anläggningstillgångar

31 660 385                      31 519 844

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		108 559	134 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 407	30 866
		<u>137 966</u>	<u>165 841</u>

##### Kassa och bank

1 211 676                      1 208 382

##### Summa omsättningstillgångar

1 349 642                      1 374 223

### SUMMA TILLGÅNGAR

**33 010 027                      32 894 067**

**Brf Kyrkogatan i Göteborg**

Org.nr. 769609-6366

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Kapitaltillskott		2 290 800	2 290 800
Fond för yttre underhåll	12	1 527 534	1 373 544
		<u>23 498 334</u>	<u>23 344 344</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-5 130 481	-4 715 063
Årets resultat		57 103	-261 428
		<u>-5 073 378</u>	<u>-4 976 491</u>

**Summa eget kapital**

18 424 956 18 367 853

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13	13 363 805	13 623 696
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 363 805</u>	<u>13 623 696</u>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13	239 024	239 024
Leverantörsskulder		305 880	115 585
Aktuell skatteskuld		210 084	198 944
Övriga skulder		124 848	70 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 430	278 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 221 266</u>	<u>902 518</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****33 010 027 32 894 067**

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		390 308	-121 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		298 174	298 174
Erhållen ränta mm		13 988	2 705
Erlagd ränta		-347 193	-142 913
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		355 277	36 746
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		27 875	8 126
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		318 748	-250 541
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		701 900	-205 669
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring byggnad och mark		0	-251 070
Pågående om- och tillbyggnad		-438 715	-927 111
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-438 715	-1 178 181
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitalinsatser		0	191 800
Amortering långfristiga lån		-259 891	-239 024
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-259 891	-47 224
<b>Förändring av likvida medel</b>		3 294	-1 431 074
Likvida medel vid årets början		1 208 382	2 639 456
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 211 676</b>	<b>1 208 382</b>



**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral	25 år	25 år
Förbättringar lokal	40 år	40 år
Maskiner/inventarier	10 år	10 år

**Not 2 Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

**Not 3 Årsavgifter och hyror**

Lokalhyror	559 513	391 426
Årsavgifter	924 923	891 490
Elavgifter, medlemmar	65 875	75 781
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 000	1 190
	<u>1 557 311</u>	<u>1 359 887</u>

**Not 4 Fastighetskostnader**

Teknisk förvaltning	61 059	61 059
Teknisk förvaltning, utöver avtal	4 514	2 058
Gård/städdag	289	0
Hissbesiktning	2 102	1 959
OVK	0	16 719
Serviceavtal	7 257	7 116
Förbrukningsmtrl	12 932	7 541
Försäkringspremie	33 100	29 907
Kabel-TV	23 566	21 371
Bredband	35 933	43 323
Fastighetsavg/skatt	105 847	104 237
	<u>286 599</u>	<u>295 290</u>

## NOTER

	2023	2022
<b>Not 5 Reparation och underhåll</b>		
Lokaler	-20 204	25 939
Tvättstuga	0	5 804
Lås/dörrar	14 267	136 325
VVS	0	7 460
Ventilation	0	76 604
Hiss	11 353	29 155
Konsultationer	13 750	0
Vattenskador	18 857	0
Övrigt	10 554	50 404
	<u>48 577</u>	<u>331 691</u>
 <b>Not 6 Taxebundna kostnader</b>		
El gemensam	40 813	79 184
El medlemmar	65 875	75 781
Uppvärmning	178 578	171 524
Vatten	59 915	47 568
Sophämtning/renhållning	52 760	41 705
	<u>397 941</u>	<u>415 762</u>
 <b>Not 7 Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode	21 807	20 596
Förvaltningsarvode	44 153	43 416
Förvaltningsarvode, extra	7 551	8 601
Administration	4 557	5 192
Korttidsinventarier	2 096	7 597
Bankkostnader	3 315	3 774
Bostadsrätterna	4 830	4 760
Övriga externa kostnader	2 639	2 853
	<u>90 948</u>	<u>96 789</u>
 <b>Not 8 Arvoden</b>		
Löner, ersättningar m.m.		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 000	16 495
Summa	<u>75 300</u>	<u>68 995</u>

## NOTER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 533 818	33 282 748
Förbättringar lokal	0	251 070
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 533 818</b>	<b>33 533 818</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 718 145	-3 427 241
Årets avskrivningar byggnad	-276 299	-276 299
Årets avskrivningar förbättring lokal	-14 605	-14 605
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 009 049</b>	<b>-3 718 145</b>
Redovisat värde byggnader	23 424 769	23 715 673
Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
<b>Utgående restvärde</b>	<b>29 524 769</b>	<b>29 815 673</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	25 668 000	25 668 000
Mark	25 662 000	25 662 000
	<b>51 330 000</b>	<b>51 330 000</b>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	6 930 000	6 930 000
	<b>51 330 000</b>	<b>51 330 000</b>
<b>Not 10 Maskiner o inventarier</b>		
Belopp vid årets ingång	58 160	65 430
Årets avskrivningar	-7 270	-7 270
<b>Restvärde vid årets utgång</b>	<b>50 890</b>	<b>58 160</b>
<b>Not 11 Pågående om-och tillbyggnad</b>		
Belopp vid årets ingång	1 646 011	718 900
Pågående byggnation av balkonger	438 715	927 111
Belopp vid årets utgång	2 084 726	1 646 011
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Not 12 Fond för yttre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	1 373 544	1 219 554
Årets reservering enligt plan	153 990	153 990
Ianspråktagande av yttre fond	0	0
Belopp vid årets utgång	1 527 534	1 373 544

## NOTER

Not 13	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- stats 31/12	2023-12-31	2022-12-31	
	Slutförfallodag					
	Nordea	2025-04-16	2025-04-16	1,000%	5 444 440	5 599 996
	Nordea	2024-04-19	2024-04-19	4,518%	5 020 560	5 088 960
	Nordea	2024-05-06	2024-05-06	4,524%	2 637 829	2 673 764
	Nordea	2024-06-24	2024-01-15	4,510%	500 000	500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>13 602 829</b>	<b>13 862 720</b>	
	Kortfristig del lånfristiga skulder			-239 024	-239 024	
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>13 363 805</b>	<b>13 623 696</b>	

	2023	2022
<b>Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Ställda säkerheter	17 062 000	17 062 000
Varav pantsatta	17 062 000	17 062 000

## Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signering

Jörgen Rosén  
Ordförande

Hector Cederberg Marmefeldt  
Ledamot

Märta Waldrop  
Ledamot

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

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JÖRGEN ROSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 421eb68b220eb4[...]b4e286f4571b1

IP: 31.209.xxx.xxx

2024-05-07 17:20:43 UTC



## MÄRTA THERESE WALDROP BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 132adb377741f0[...]c54a9ea70dd2d

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-05-07 17:49:17 UTC



## HECTOR CEDERBERG MARMEFELT

Styrelseledamot

Serienummer: c38de02eef9dbd[...]832c2a78ec452

IP: 31.209.xxx.xxx

2024-05-10 21:12:21 UTC



## Ann-Lovise Rosenqvist

Auktoriserad revisor

Serienummer: 072d4e815997ee[...]4db7098e830cf

IP: 89.255.xxx.xxx

2024-05-13 07:11:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>