

Årsredovisning 2023

Brf Billdalshöjden nr 2

769623-9016



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Billdalshöjden nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-11-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hulan 514:1, 514:2, 513:6, 513:7, 511:3 samt 511:4.	2011	Göteborg

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 924 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Carl Dahlén	Ordförande
Hans Blomqvist	Styrelseledamot
Robin Worth	Styrelseledamot
Jenny Olsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två av styrelsens medlemmar

Revisorer

Sofia Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 1804-180806 ● Fasadrenovering.
- Målning av hus.
- Byte av yttre belysning på fasad.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Projektledning fasadrenovering	Sustend AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgiften från 3950 till 4800 kr i månaden för att anpassa sig till det högre ränteläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 21,52%.

Övriga uppgifter

Styrelsen anmälde ökad bostadsyta i samband med beräkning av taxeringsvärde. Bostadsytan ökade med 9 kvm i fyra lägenheter om totalt 36 kvm. Den totala bostadsytan uppgår till 960 kvm.

Styrelsen tog beslut om balofixer för att möjliggöra avstängning av vatten på undervåningen utan att stänga av vattnet även för ovanvåningen. Föreningen beställde in 5 st balofixer med installation

Styrelsen säger upp avtalet med Låsinvest AB

Värmepumpen på Berghagavägen 22B gick sönder och reparation gjordes, där kompressorn byttes. Reparation gjordes också på Berghagagången 1A

Spolning och filmning av avloppsrör genomfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	670 800	547 800	518 400	518 400
Resultat efter fin. poster	-125 969	-123 325	-173 276	-111 623
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	350 626	350 626	350 626	350 626
Taxeringsvärde	35 617 000	35 617 000	35 617 000	33 969 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	726	593	561	561
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	66,4	99,8	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 154	8 232	8 310	8 387
Skuldsättning per kvm	8 154	8 232	8 310	8 387
Sparande per kvm	118	121	67	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	59	54	48
Energikostnad per kvm	54	59	54	48
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96	2,34	1,93	1,97
Räntekänslighet	11,23	13,88	14,81	14,95

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Negativt resultat beror på avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Kassaflödet för året var positivt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	35 000 000	-	-	35 000 000
Fond, yttre underhåll	350 626	-	-	350 626
Balanserat resultat	-2 902 178	-123 325	-	-3 025 503
Årets resultat	-123 325	123 325	-125 969	-125 969
Eget kapital	32 325 123	0	-125 969	32 199 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 025 503
Årets resultat	-125 969
Totalt	-3 151 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	175 000
Balanseras i ny räkning	-3 326 473
	-3 151 473

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	670 800	547 800
Övriga rörelseintäkter	3	1	277 120
Summa rörelseintäkter		670 801	824 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-175 111	-458 100
Övriga externa kostnader	8	-61 204	-62 919
Personalkostnader	9	-30 974	-14 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 056	-235 056
Summa rörelsekostnader		-502 345	-770 149
RÖRELSERESULTAT		168 456	54 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 778	420
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-300 203	-178 516
Summa finansiella poster		-294 425	-178 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 969	-123 325
ÅRETS RESULTAT		-125 969	-123 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	39 275 335	39 510 391
Summa materiella anläggningstillgångar		39 275 335	39 510 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 275 335	39 510 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 558	24 812
Summa kortfristiga fordringar		31 558	24 812
Kassa och bank			
Kassa och bank		540 919	487 973
Summa kassa och bank		540 919	487 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		572 477	512 785
SUMMA TILLGÅNGAR		39 847 812	40 023 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 000 000	35 000 000
Fond för yttre underhåll		350 626	350 626
Summa bundet eget kapital		35 350 626	35 350 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 025 503	-2 902 178
Årets resultat		-125 969	-123 325
Summa fritt eget kapital		-3 151 473	-3 025 503
SUMMA EGET KAPITAL		32 199 153	32 325 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	2 934 000
Summa långfristiga skulder		0	2 934 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 534 000	4 672 000
Leverantörsskulder		12 539	5 542
Övriga kortfristiga skulder		4 800	11 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 319	75 159
Summa kortfristiga skulder		7 648 658	4 764 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 847 812	40 023 176

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	168 456	54 771
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	235 056	235 056
	403 512	289 827
Erhållen ränta	5 778	420
Erlagd ränta	-295 294	-177 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113 996	113 142
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 746	-3 684
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 696	-77 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 946	32 046
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 000	-72 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	52 946	-39 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	487 973	527 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	540 919	487 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Billdalshöjden nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	670 800	547 800
Summa	670 800	547 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	1	2
Försäkringsersättning	0	277 118
Summa	1	277 120

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	10 803
Ventilationskontroll OVK	0	9 250
Besiktning och service	1 352	1 311
Summa	1 352	21 364

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	36 702	1 219
VA	10 729	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	325 418
Summa	47 431	326 637

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	50 031	54 689
Sophämtning	29 141	30 356
Summa	79 172	85 045

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 504	21 154
Teknisk förvaltning	18 752	0
Samfällighet	3 900	3 900
Summa	47 156	25 054

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	8 317	8 824
Juridiska kostnader	0	3 984
Revisionsarvoden	12 156	11 802
Ekonomisk förvaltning	33 264	31 484
Serv.avg branschorg.	4 190	4 130
Bankkostnader	3 277	2 694
Summa	61 204	62 919

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 001	12 000
Sociala avgifter	6 973	2 074
Summa	30 974	14 074

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	300 059	178 516
Övriga räntekostnader	144	0
Summa	300 203	178 516

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 705 573	41 705 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 705 573	41 705 573
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 195 182	-1 960 126
Årets avskrivning	-235 056	-235 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 430 238	-2 195 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 275 335	39 510 391
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 200 000</i>	<i>18 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 969 000	18 969 000
Taxeringsvärde mark	16 648 000	16 648 000
Summa	35 617 000	35 617 000

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 023	8 044
Försäkringspremier	8 653	7 208
Förvaltning	9 882	9 560
Summa	31 558	24 812

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-08-23	3,25 %	2 934 000	3 006 000
Swedbank	2024-01-28	4,99 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,90 %	3 600 000	3 600 000
Summa			7 534 000	7 606 000
Varav kortfristig del			7 534 000	4 672 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 174 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 014	7 676
Utgiftsräntor	11 135	6 226
Vatten	4 543	13 857
Löner	16 000	0
Sociala avgifter	5 027	0
Förutbetalda avgifter/hyror	57 600	47 400
Summa	97 319	75 159

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 556 000	17 556 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Carl Dahlén
Ordförande

Hans Blomqvist
Styrelseledamot

Robin Worth
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sofia
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 14:37

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 02.04.2024 15:27

DOCUMENT ID:
HJmTsPtKyA

ENVELOPE ID:
rkx6jvYtJR-HJmTsPtKyA

DOCUMENT NAME:

Brf Billdalshöjden nr 2, 769623-9016 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL DAHLÉN carl.a.dahlen@outlook.com	Signed Authenticated	02.04.2024 20:51 02.04.2024 20:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/16) IP: 83.185.244.216
2. HANS BLOMQVIST h.f.blomqvist@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:33 08.04.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/17) IP: 78.70.155.105
3. ROBIN WORTH robin.worth2@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 22:08 16.04.2024 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/02) IP: 81.235.182.183
4. SOFIA LABE sofia@axxima.se	Signed Authenticated	17.04.2024 14:37 17.04.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/08) IP: 185.241.175.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed