

ÅRSREDOVISNING

Brf Kärnhuset

769624-6482

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14-19
Underskrifter.....	20

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärnhuset, 769624-6482, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-23.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg. Medlemmarna får dock avgöra själva om de vill teckna eget bostadsrättstillägg eftersom det finns olika innehåll beroende på vilken försäkringsbolag man vänder sig till.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Tuve 15:191	2016	Frukträdsgatan 2-8	Göteborg

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet, Tuve 15:191, är delägare i tre GA.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen, Tuve GA:101 (yttre fastighetsservice). Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 51 för Tuve 15:191 (Brf Kärnhuset), andelstal 45 för Tuve 15:192 (Brf Vildapeln i Hildedal) och andelstal 45 för Tuve 15:193 (Brf Äppelblom).

Föreningen är delaktig i ytterligare två gemensamhetsanläggningar, dels Tuve GA:101 som omfattar parkeringsplatser, ytterbelysning, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader samt GA109 som omfattar ledningsrätter. Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 51 för Tuve 15:191 (Brf Kärnhuset), andelstal 45 för Tuve 15:192 (Brf Vildapeln i Hildedal), andelstal 45 för Tuve 15:193 (Brf Äppelblom) och andelstal 51 för Tuve 15:210 (Trollängen Hisingen AB).

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
2 738 m ²	0 m ²	2 738 m ²	3 752 m ²



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok
16 st	18 st	16 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren, där också cykel- och barnvagnsrum finns.

Parkering

Föreningen har via gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillgång till 35 parkeringsplatser (varav 6 platser är försedda med laddstation) för uthyrning till medlemmarna.

Brf Kärnhuset förfogar över laddplatserna.

Underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2071. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Installation laddstationer	2021
Rensning av ventilation	2022

Planerat underhåll	År
Betonggolv dammbindning	2024
Avloppsledning & stammar; Underhållsspolning	2024

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	MBA Fastighetsförvaltning AB
Trappstädning	WW Städservice AB
Bredband och Tv	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Infometric

Medlemsinformation

Föreningen hade 70 (fg. år 69) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 10 (fg. år 7) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.



Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Jacob Rubensson	Styrelseordförande
Fanny Lefebvre	Kassör
Henrik Ryberg	Ledamot
Sofie Mogel	Ledamot

Emelie Hofman	Suppleant
Birgitta Natanaelsson	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening var för sig.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Jörgen Götehed	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning valdes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen, efter rekommendation från vår ekonomiförvaltare, beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från januari 2023 och 8% från april 2023, tillsammans 15 % (f.g. år 5%).

En höjning av 15% kommer göras för parkeringsplatserna från och med april 2023, vilket innebär att avgiften för en konventionell parkeringsplats blir 460 kr och avgiften för en laddplats blir 660 kr.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 937 kr/m² (fg. år 809 kr/m²).



50-årig underhållsplan

Styrelsen anlätade bolaget Olden i mars 2022 för att ta fram en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen kommer informera medlemmarna löpande om vika åtgärder som skall göras i huset.

Brott i postfacken

För att motverka risken för inbrott i postfacken har styrelsen bytt koden samt minskat öppningen till ytterdörrarna. Styrelsen har också uppmuntrat alla medlemmar att undvika att dela med sig koden till andra personer.

Bygglövsansökan för inglasning av 3de och 4de våningar

Styrelsen har under året påbörjat dialogen med stadsbyggnadskontoret för att kunna få möjlighet att glasa in balkongerna och terrasserna på tredje och fjärde våningarna. Information kommer att löpande skickas till medlemmarna under 2023.

Installation av farthinder för att sänka hastigheten på bilar i området

Nya skyltbågar "Kör Sakta Lekande Barn" har installerats med hastighetsbegränsning 20 km/t för att sänka hastigheten i området. Räddningstjänsten och MBA har godkänt placeringen av dessa skyltbågar.

Rengöring av kärl och miljörum

Tillsammans med våra grannföreningar brf Vildalpen och brf Äppelblom har styrelsen bestämt att samtliga kärl och miljörum skall rengöras vart annat år med start från 2022.

Ny ränta för två av föreningens fyra lån

Två av föreningens fyra lån har lagts om förra året, i september och december. För att kunna täcka räntekostnaderna i framtiden, har styrelsen bestämt att höja avgiften enligt brf ekonomens rekommendation med 7 % i januari 2023 och med ytterligare 8 % i april 2023.

5 års-besiktning

Alla besiktningspunkterna som dokumenterades vid 5 års-besiktningen i oktober 2021 är åtgärdade förutom fasadskivorna.

Flera skivor i fasaden var trasiga vid 5 års-besiktning och många skruvarna var lösa.

Veidekke har skickat iväg några skivor till tillverkaren för analys för att se om det är något fabrikationsfel. Olden, som besiktningsman vid 5 års-besiktningen, rekommenderar föreningen att begära en efterbesiktning för att säkra att Veidekke gjort all undersökning om rotorsaken som de borde ha gjort. Veidekke har i nuläget fortfarande inte förklarat tydligt anledningen till att skruvarna har lossnat och plattorna gått sönder. Styrelsen har bestämt att planera en efterbesiktning i början av 2023.



Övrig information från styrelsen

Allabrf.se

På Allabrf.se har föreningen fått betyget B. Högsta betyg A++ innebär en mycket god ekonomi. Lägsta betyg C betyder att föreningen har ekonomiska svårigheter.

Vår förening har en god ekonomi. Eftersom föreningen är relativt ny, har vi fortfarande stora lån. Amortering kommer att hjälpa föreningen att så småningom erhålla högre betyg.

Bopärmen

Länk till vår digitala bopärm finns på brf Ekonomens hemsida. Styrelsen uppmuntrar alla medlemmar att läsa all information som finns i bopärmen.

Energideklaration och Svanenmärkning för vårt hus

Huset är Svanenmärkt och det gäller för all framtid. Alla medlemmar kan med hänvisning till Svanenmärkningen begära ett grönt lån och förhandla mer förmånlig bolåneränta hos ett flertal banker.

Trivselregler

Styrelsen har sammanställt trivselregler i ett dokument och lämnat det till alla medlemmar. Har vi missat någon av våra nya medlemmar, vänligen ta kontakt med styrelsen: brfkarnhuset@outlook.com

Namn på dörren/brevlåda

Om det har skett ändringar och namnet på brevlådan eller utanför dörren ska ändras, vänligen kontakta styrelsen så kommer MBA ut och åtgärdar detta. Sätt alltså inte upp egna klisterlappar eller liknande. Detta gäller även boende som hyr i andra hand. Du når styrelsen på brfkarnhuset@outlook.com

Andrahandsuthyrning

Om en medlem önskar hyra ut sin lägenhet i andrahand, ska en blankett fyllas i och lämnas till styrelsen för godkännande. Andrahandsuthyrningsavtalet gäller upp till ett år i taget och ska omprövas igen om förlängning önskas. Blanketten kan begäras via mejl brfkarnhuset@outlook.com

Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning av lägenheter (tex Airbnb) är inte tillåtet i föreningen. Detta för att respektera alla medlemmars trygghet och trivsel.

Gemensamhetsanläggningar

Brf Kärnhuset ingår i en så kallad GA (gemensamhetsanläggning), Tuve GA101, med våra grannföreningar Brf Äppelblom och Brf Vildapeln. Tuve GA101 förvaltar marken och miljörummen i området. Brf Kärnhuset ingår även i Tuve GA105 som består av medlemmarna i Tuve GA101 och fastighetsägaren Trollängen. Tuve GA105 förvaltar vägarna och lekplatsen i området.

Bredband, telefoni och TV

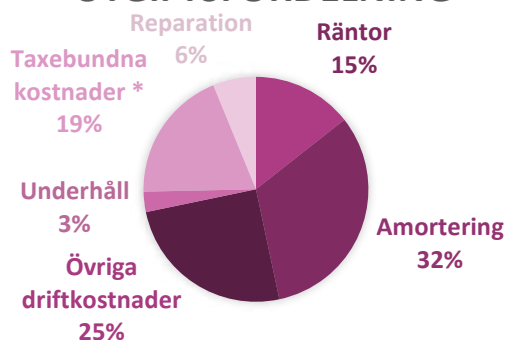
I föreningens avgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter, kr/m ² BOA	809	752	752	752	752
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	253	206	288	284	290
Driftkostnader, kr/m ²	371	440	320	310	317
Fastighetsel, kr/m ²	24	28	16	26	30
Fjärrvärme, kr/m ²	72	75	46	50	58
Vatten, kr/m ²	30	29	28	31	24
Snittränta 31 december, %	3,03	0,60	0,97	0,97	1,06
Skuldsättning, kr/m ² BOA	12 031	12 283	12 420	12 702	13 030
Nettoomsättning, tkr	2 425	2 244	2 282	2 272	2 282
Balansomslutning, tkr	127 207	128 699	130 118	131 562	133 178
Soliditet, %	74	73	73	73	73

Kr/m² avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA	Total yta
2 738 m ²	0 m ²	2 738 m ²

Årsavgift kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Driftkostnad kr/m²

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

Skuldsättning kr/m² BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Vid årets början	98 010 000	472 000	-4 053 399
Överföring till yttre underhållsfond		570 000	-570 000
lanspråktagande från yttre underhållsfond		-163 240	163 240
Årets resultat			-777 096
Belopp vid årets slut	98 010 000	878 760	-5 237 255

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 460 159
Årets resultat	-777 096
Totalt	-5 237 255
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	570 000
ianspråktagande av medel från yttre underhåll	-62 500
balanseras i ny räkning	-5 744 755
Summa	-5 237 255

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 424 849	2 243 575
Övriga rörelseintäkter	3	17 528	96 394
Summa rörelseintäkter		2 442 377	2 339 969
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 077 861	-1 205 070
Underhållskostnader	5	-62 500	-163 240
Övriga externa kostnader	6	-239 400	-219 318
Personalkostnader	7	-125 111	-124 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 406 889	-1 406 889
Summa rörelsekostnader		-2 911 761	-3 118 840
Rörelseresultat		-469 384	-778 871
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 716	-332 769
Summa finansiella poster		-307 712	-332 768
Resultat efter finansiella poster		-777 096	-1 111 639
Årets resultat		-777 096	-1 111 639



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	126 684 139	128 091 028
Summa byggnader och mark		126 684 139	128 091 028
Summa anläggningstillgångar		126 684 139	128 091 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 998	31 128
Övriga fordringar		70 104	102 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 045	75 270
Summa kortfristiga skulder		181 147	208 402
<i>Kassa och bank</i>		341 534	399 990
Summa omsättningstillgångar		522 681	608 392
SUMMA TILLGÅNGAR		127 206 820	128 699 420



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 010 000	98 010 000
Fond för yttre underhåll		878 760	472 000
Summa bundet eget kapital		98 888 760	98 482 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 460 159	-2 941 761
Årets resultat		-777 096	-1 111 639
Summa ansamlad förlust		-5 237 255	-4 053 400
Summa eget kapital		93 651 505	94 428 600
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	21 929 081	9 840 807
Summa långfristiga skulder		21 929 081	9 840 807
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	11 011 281	23 789 555
Förskott från kunder		3 114	284
Leverantörsskulder		141 868	181 127
Övriga kortfristiga skulder		375	408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	469 596	458 639
Summa kortfristiga skulder		11 626 234	24 430 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 206 820	128 699 420



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-777 096	-1 111 639
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 406 889	1 406 889
	629 793	295 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629 793	295 250
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 256	-69 251
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-25 505	68 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	631 544	294 721
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	400 000
Amortering av lån	-690 000	-775 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 000	-375 942
Årets kassaflöde	-58 456	-81 221
Likvida medel vid årets början	399 990	481 211
Likvida medel vid årets slut	341 534	399 990



Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2031.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 694 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 215 336	2 058 384
Hyror	169 920	167 920
Individuell mätning	37 189	12 301
Laddstation	118	568
Administrationsavgift vid andrahandsuthyrning	2 415	10 541
	2 424 978	2 249 714
Hyresbortfall, parkeringsplatser	-129	-6 139
Summa	2 424 849	2 243 575

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter och dyl.	17 528	14 894
Erhållet bidrag för laddstation	-	81 500
Summa	17 528	96 394



Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	206 387	191 153
Hisskostnader	33 053	30 196
Gemensamhetsanläggning GA101, GA105	125 929	125 165
Garantibesiktning	6 563	81 814
Reparationer	132 417	187 617
El	65 603	77 619
Uppvärmning	196 902	206 119
Vatten	81 500	79 919
Sophantering	65 269	69 150
Fastighetsförsäkring	37 077	35 940
Kabel-TV, bredband	111 136	106 700
Individuell mätning	8 641	8 366
Övriga kostnader	7 384	5 312
Summa	1 077 861	1 205 070

Not 5 Underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll, laddstationer	-	163 240
Underhåll, övrigt	62 500	-
Summa	62 500	163 240

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	132 442	133 064
Underhållsplan	73 501	6 563
Advokat- och rättegångskostnad	-	6 469
Konsultarvode	-	38 813
Överlåtelse- och pantfnoteringsavgift	16 394	15 712
Övriga externa kostnader	17 063	18 697
Summa	239 400	219 318

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvodet, inklusive sociala avgifter.



Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	1 406 889	1 406 889
Summa	1 406 889	1 406 889

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	135 008 233	135 008 233
Vid årets slut	135 008 233	135 008 233
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 917 205	-5 510 316
-Årets avskrivning	-1 406 889	-1 406 889
Vid årets slut	-8 324 094	-6 917 205
Redovisat värde vid årets slut	126 684 139	128 091 028
Varav mark	33 793 233	33 793 233
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	66 000 000	50 000 000
Mark	19 600 000	19 600 000
Summa taxeringsvärde	85 600 000	69 600 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	31 919	30 693
TV & Bredband	18 523	18 523
Ekonomisk förvaltning	21 666	20 899
Ind. uppmätta förbrukningar av varmvatten	4 937	5 155
Redovisat värdet vid årets slut	77 045	75 270



Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea,	-	10 611 281
Nordea, ränta 3,790 % ffd 2024-09-18	10 425 273	-
Nordea, ränta 4,135 % ffd 2024-12-18	12 103 808	-
	22 529 081	10 611 281
varav kortfristig del	-600 000	-770 474
Redovisat värdet vid årets slut	21 929 081	9 840 807

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga och kortfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31			2021-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	22 529 081	-	32 540 362	10 611 281	-	10 611 281

Företagets banklån om 32 940 362 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	22 529 081	10 611 281
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 411 281	23 019 081
Summa	32 940 362	33 630 362

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	-	10 515 273
Nordea	-	12 103 808
Nordea 2,16% 2023-07-06	400 000	400 000
Nordea 0,94% 2023-12-20	10 011 281	-
	10 411 281	23 019 081
varav kortfristig del av långfristig skuld	600 000	770 474
Redovisat värde vid årets slut	11 011 281	23 789 555

Av föreningens lån förfaller 10 411 281 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	27 060	5 391
Föraviserade avgifter och hyror	223 904	198 423
Fastighetservice och trädgårdsskötsel	9 855	6 499
Städning	-	8 978
El	6 003	18 014
Fjärrvärme	30 216	31 381
Avfallshantering	-	6 700
Snöröjning	12 328	-
Revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	-	23 023
Avräkning med entreprenören enl. TE-avtal	140 230	140 230
Redovisat värdet vid årets slut	469 596	458 639

Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Göteborg 2023 -

Jacob Rubensson
Styrelseordförande

Fanny Lefebvre

Henrik Ryberg

Sofie Mogel

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

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."

HENRIK RYBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19761115xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-05-04 18:15:28 UTC



Fanny Kathy Evelyne Lefebvre

Styrelseledamot

Serienummer: 19760329xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-05-05 16:52:56 UTC



JACOB RUBENSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19850927xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-05-06 07:00:26 UTC



Sofie Mogel

Styrelseledamot

Serienummer: 19740425xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-08 07:18:03 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2023-05-08 10:50:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: UYZKW-56XZ5-HF110-0155N-I6CDT-JW262

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>