

Brf Gubberoparken i Göteborg

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Gubberoparken i Göteborg

769614-6997

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gubberoparken i Göteborg, 769614-6997, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marianne Bergström	Ordförande	2023
Anders Eriksson	Ledamot	2023
Ibich Manav	Ledamot	2023
Julia Trulsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Johan Berglund	Suppleant	2023
Melisa Surkovic	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Bengt Frank	Extern revisor	2023
-------------	----------------	------

Valberedning

Christina Westerberg		2023
Ludvig Elg		2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 69:15 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 41 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939 och har värdeår 1986. Fastighetens adresser är Lagerströmsplatsen 4 samt Norra Gubberogatan 23 B.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt. En lägenhet som tidigare varit upplåten med hyresrätt har under året upplåtits med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
7	28	6

Total tomtarea:	566 kvm
Total bostadsarea:	2 534 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 291 kvm
- varav hyresrättsarea:	243 kvm
Total lokalarea:	298 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd / Förlängning
Clinic 4 Life AB	35 kvm	2026-09-30 / 36 månader
Family House 59 AB	120 kvm	2023-06-30 / Uppsagt
P.O Nyquist Tandläkarpraktik AB, Tandläkare Maja Öfverman AB	143 kvm	2024-09-30 / 36 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-tv
Bahnhof	Bredband
Jämtkraft	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hissteknik i Göteborg	Serviceavtal hissar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 679 468 kr och planerat underhåll för 63 403 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser förberedande arbeten inför det stundande fasadprojektet med renovering av fasad samt byte av fönster och balkongräcken.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2017 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 544 083 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 192 kr/kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av fasad samt byte av fönster och balkongräcken	2023
OVK-besiktning i lägenheter samt lokaler	2024

Sammanställning av utförda åtgärder

	<u>År</u>
Förberedande arbete inför fasadprojekt	2022
Undersökning av fasad	2021
Radonmätning	2021
Inklädning av vajrar till rökluckor	2021
Översyn av ventilation samt montering av luddlådor bakom tvättmaskiner i tvättstuga	2021
Statusbesiktning av hissar	2020
Underhållspolning och filmning av avloppsstammar	2020
Renovering av tak och takterrasser samt undersida av balkonger mot parken	2019
Renovering av hyreslokal (tygaffär)	2019
OVK-besiktning samt byte av friskluftsventiler i samtliga lägenheter	2018
Montering av regnskydd ovanför portarna på Lagerströmsplatsen 4 som vetter mot parken	2018
Läggning av klinkergolv vid entrén på Norra Gubberogatan 23 B som vetter mot parken	2018
Montering av snörasskydd på tak	2017
Renovering av röklucka på Lagerströmsplatsen 4	2017
Ommålning av trapphusen	2017
Underhåll av balkongdörrar och fönster	2017
Diverse elarbeten i fastigheten	2016
Installation av fläkt i tvättstuga	2016
Installation av ny tvättmaskin	2016
Installation av brandvarnare, brandsläckare samt varningsskyltar i trapphus och allmänna utrymmen	2016
ordningställande av ett till cykelförråd	2016
ordningställande av ett styrelserum	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-31. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under det gångna året har vi fortsatt att hantera vattenskador på takterrasser och takvåningar som härrör sig till projektet från 2019 med takomläggning och renovering av terrasser.

Under hösten antogs en offert från Struktur AB avseende fasadrenovering, fönsterbyte samt byte av balkongräcken mot Norra Gubberogatan och Lagerströmsplatsen. Gårdssidan som vetter mot Gubberoparken beslutade vi förra året att avvakta med.

Ett av föreningens lån på 5 992 500 kr löpte ut 2022-11-29 och lades om med villkorsperiod ett år och rörlig ränta. Beslut har också fattats att ta upp ett nytt lån på 4 miljoner för att finansiera den stundande fasadrenoveringen.

En av hyreslägenheterna blev upplåten med bostadsrätt under året efter att hyresgäst flyttat ut. Lägenheten blev såld i slutet av året till ett försäljningspris om 2 950 000 kr och försäljningen kommer att bidra till finansieringen av fasadrenoveringen.

Beslut om en höjning av årsavgifterna med 9 % från och med den 1 januari 2023 togs för att stärka föreningens ekonomi utifrån rådande global inflation samt det höjda ränteläget.

De kvarvarande servicledningarna har filmats under året och hål upptäcktes i båda avloppsledningarna som går under fastigheten. Då hålet i ledningen under Norra Gubberogatan 23 B var stort åtgärdades detta skyndsamt och det återstår att åtgärda det mindre hålet i ledningen under Lagerströmsplatsen 4 under 2023. Takfläkten som försörjer ventilationen på Norra Gubberogatan 23 B havererade under sommaren och fick således ersättas med en ny fläkt.

En av föreningens lokalhyresgäster har under året sagt upp hyresavtalet. Lokalen hyrs idag ut som tygaffär och styrelsen har startat arbetet med att hitta en ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelser).
Under 2022 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde inga upplåtelser).

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 67 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna med 9 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 105 kr per månad för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 406	2 317	2 272	2 207
Resultat efter finansiella poster	-185	-216	190	-3 205
Förändring av underhållsfond	481	168	517	-454
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-143	139	196	-2 228
Sparande, kr / kvm	142	241	261	118
Soliditet (%)	66	64	64	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	680	661	661	656
Bostadshyra, kr / kvm	1 376	1 323	1 295	1 269
Lokalhyra, kr / kvm	1 401	1 386	1 157	1 125
Driftskostnad, kr / kvm	286	291	223	231
Energikostnad, kr / kvm	156	161	135	141
Ränta, kr / kvm	97	88	130	155
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	192	192	192	192
Lån, kr / kvm	11 133	11 345	11 557	12 331
Räntekänslighet (%)	20,23	21,93	22,34	24,01
Snittränta (%)	0,87	0,77	1,13	1,26

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt stora reparationskostnader. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	62 686 211	1 228 939	-4 362 685	-215 713
Disposition enligt föreningsstämma			-215 713	215 713
Avsättning till underhållsfond		544 083	-544 083	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 403	63 403	
Årets upplåtelse	2 869 360			
Årets resultat				-185 217
Vid årets slut	65 555 571	1 709 619	-5 059 078	-185 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 578 398
Årets resultat före fondförändring	-185 217
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-544 083
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 403
Summa över/underskott	-5 244 295

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 244 295**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning 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			
Årsavgifter och hyror	2	2 316 510	2 260 635
Övriga rörelseintäkter	3	89 859	55 901
Summa rörelseintäkter		2 406 369	2 316 536
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 553 927	-1 484 392
Övriga externa kostnader	7	-149 774	-136 863
Personalkostnader	8	-92 082	-139 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-522 696	-522 695
Summa rörelsekostnader		-2 318 479	-2 283 917
Rörelseresultat		87 890	32 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter		731	190
Räntekostnader		-273 838	-248 522
Summa finansiella poster		-273 107	-248 332
Resultat efter finansiella poster		-185 217	-215 713
Årets resultat		-185 217	-215 713

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	90 378 030	90 900 726
Summa materiella anläggningstillgångar		90 378 030	90 900 726
Summa anläggningstillgångar		90 378 030	90 900 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 548	-
Övriga fordringar		8 191	46 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 950	57 190
Summa kortfristiga fordringar		87 689	104 137
Kassa och bank	12	3 716 898	1 428 208
Summa omsättningstillgångar		3 804 587	1 532 345
SUMMA TILLGÅNGAR		94 182 617	92 433 071

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 555 571	62 686 211
Underhållsfond		1 709 619	1 228 939
Summa bundet eget kapital		67 265 190	63 915 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 059 078	-4 362 685
Årets resultat		-185 217	-215 713
Summa fritt eget kapital		-5 244 295	-4 578 398
Summa eget kapital		62 020 895	59 336 752
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	16 887 724	25 536 724
Summa långfristiga skulder		16 887 724	25 536 724
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 641 500	6 592 500
Leverantörsskulder		111 626	67 405
Skatteskulder		12 242	88 258
Övriga skulder		-	29 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	508 630	782 213
Summa kortfristiga skulder		15 273 998	7 559 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 182 617	92 433 071

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	87 890	32 619
Avskrivningar	522 696	522 695
	610 586	555 314
Erhållen ränta	731	190
Erlagd ränta	-273 838	-248 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	337 479	306 982
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 448	-35 410
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-334 597	378 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 330	649 621
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 869 360	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 869 360	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 992 500	-
Amortering av låneskulder	-6 592 500	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	2 288 690	49 621
Likvida medel vid årets början	1 428 208	1 378 587
Likvida medel vid årets slut	3 716 898	1 428 208

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder *	1 511 250	1 464 762
Hyror bostäder **	386 448	420 768
Hyror lokaler	417 612	388 305
Hysesavdrag lokaler	-	-13 500
Hyror förråd	1 200	300
Summa	2 316 510	2 260 635

* Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2022-01-01. Tillkommande årsavgifter från upplåten lägenhet fr.o.m. 2022-12-14.

** Hysesintäkter från upplåten lägenhet t.o.m. 2022-07-31.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband *	49 936	25 196
Debiterad fastighetsskatt	21 569	19 539
Överlåtelseavgifter	7 194	4 760
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 158	4 082
Övriga intäkter	10 002	2 324
Summa	89 859	55 901

* Bredbandsavgift debiterad medlemmar från och med 2021-07-01.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	24 013	6 310
Lokaler	26 251	9 396
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 352	28 341
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 149	12 758
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	28 539
VA & sanitet, installationer	55 585	-
Värme, installationer	6 422	4 058
Ventilation, installationer	69 634	15 477
El, installationer	-	9 180
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 898	4 522
Hiss	15 395	21 203
Huskropp, tak **	210 000	-
Huskropp, fönster	-	16 781
Huskropp, balkonger	919	-
Huskropp, övrigt ***	-	7 316
Vattenskador	226 850	112 522
Klottersanering	-	6 483
Summa	679 468	282 886

* Kostnad 2021 avser inklädnad av vajer till rökluckor samt översyn av brunnar i cykel- och soprum.

** Kostnad avser åtgärd av 10 st takkupor.

*** Kostnad avser åtgärd av taklucka.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp, fasader	63 403	376 300
Summa	63 403	376 300

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	89 999	82 029
Teknisk förvaltning	102 600	100 697
Besiktningkostnader *	3 321	25 016
Fastighetsjour	1 250	-
Gångbanerenhållning	8 910	12 939
Serviceavtal	7 970	3 985
Förbrukningsmaterial	4 789	4 073
Övriga utgifter för köpta tjänster **	8 000	14 732
El	56 704	38 459
Uppvärmning	287 820	313 757
Vatten och avlopp	97 382	104 662
Avfallshantering	35 779	44 535
Försäkringar	32 418	39 045
Systematiskt brandskyddsarbete	5 282	-
Kabel-TV	16 128	15 017
Bredband ***	51 804	26 260
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	900	-
Summa	811 056	825 206

* Kostnad 2021 inkluderar besiktning av terrasser (14 081 kr).

** Kostnad 2022 samt 2021 avser filmning av stamledningar.

*** Kollektivt bredband fakturerat sedan 2021-06-28.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	3 741	2 787
Tele och post	2 860	4 274
Förvaltningskostnader *	89 350	102 334
Revision **	6 975	12 194
Jurist- och advokatkostnader	40 238	9 075
Bankkostnader	878	1 389
IT-tjänster	4 932	4 110
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	149 774	136 863

* Kostnad 2021 inkluderar förvaltningskostnader från tidigare förvaltare (14 484 kr).

** Kostnad 2021 avser revision avseende både 2020 och 2021.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden *	70 921	106 067
Övriga arvoden	-	800
Summa	70 921	106 867
Sociala avgifter *	21 161	33 100
Summa	92 082	139 967

* Kostnad 2021 avser arvode fastställt på föreningsstämma 2021 samt del av arvode fastställt på föreningsstämma 2020.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	522 696	522 695
Summa	522 696	522 695

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 269 562	52 269 562
-Mark	42 028 763	42 028 763
	<u>94 298 325</u>	<u>94 298 325</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 94 298 325	 94 298 325
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 397 599	-2 874 904
	<u>-3 397 599</u>	<u>-2 874 904</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-522 696	-522 695
	<u>-522 696</u>	<u>-522 695</u>
 Utgående avskrivningar	 -3 920 295	 -3 397 599
 Redovisat värde	 90 378 030	 90 900 726
 <i>Varav</i>		
Byggnader	48 349 267	48 871 963
Mark	42 028 763	42 028 763
 Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	67 000 000
Lokaler	2 772 000	2 221 000
	<u>72 772 000</u>	<u>69 221 000</u>
Totalt taxeringsvärde	72 772 000	69 221 000
<i>Varav byggnader</i>	36 128 000	32 434 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	2 033	-
Förutbetald försäkring	34 458	32 418
Övriga förutbetalda kostnader	23 459	24 772
Summa	59 950	57 190

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 716 898	1 428 208
Summa	3 716 898	1 428 208

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 641 500	6 592 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 887 724	25 536 724
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	31 529 224	32 129 224

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	31 529 224	32 129 224
Summa	31 529 224	32 129 224

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,62 %	2022-11-29	6 142 500	-	6 142 500	-
Nordea	0,75 %	2023-10-30	8 499 000	-	150 000	8 349 000
Nordea *	2,88 %	2023-11-29	-	5 992 500	-	5 992 500
Nordea	0,86 %	2024-10-16	8 026 500	-	150 000	7 876 500
Nordea	0,86 %	2024-10-16	9 461 224	-	150 000	9 311 224
Summa			32 129 224	5 992 500	6 592 500	31 529 224

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3 månader med ett räntetillägg om 0,44 % under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 214	93 834
Upplupna räntekostnader	52 314	38 505
Förutbetalda intäkter	191 655	181 474
Upplupna revisionsarvoden	6 700	6 100
Upplupna driftskostnader	162 747	167 375
Upplupna projektledningskostnader	-	294 925
Summa	508 630	782 213

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen har fortsatt planeringen av fasadrenoveringen med hjälp av projektledare från Sustend och fasadrenoveringen startade vecka 8 med uppbyggnad av byggnadsställningar. Styrelsen har även fortsatt att hantera processen med vattenskador på kvarvarande takvåning och terrass med hjälp av förvaltare från Bredablick.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 328 985	42 328 985
Summa ställda säkerheter	42 328 985	42 328 985

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marianne Bergström
Styrelseordförande

Anders Eriksson

Ibich Manav

Julia Trulsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Frank
Extern revisor

Gubberoparken i Göteborg - Årsredovisning 220101-221231





Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 26 2023 03:50PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64481E54317C8
APR 26 2023 03:50PM

Registrerade händelser

Apr 25 2023 08:44PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2023 10:16PM	Marianne Bergström granskade dokumentet:
Apr 25 2023 10:17PM	 Helena Marianne Bergström signerade dokumentet
Apr 26 2023 03:14PM	Anders Eriksson granskade dokumentet:
Apr 26 2023 03:17PM	 ANDERS ERIKSSON signerade dokumentet
Apr 26 2023 05:25AM	Ibich Manav granskade dokumentet:
Apr 26 2023 05:26AM	 IBICH MANAV signerade dokumentet
Apr 25 2023 09:49PM	Julia Trulsson granskade dokumentet:
Apr 25 2023 09:51PM	 JULIA TRULSSON signerade dokumentet
Apr 26 2023 03:48PM	Bengt Frank granskade dokumentet:
Apr 26 2023 03:50PM	 BENGT FRANK signerade dokumentet
Apr 26 2023 03:50PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg

769614-6997

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid den riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte med syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf. Gubberoparken i Göteborg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2023-

Bengt Frank
Revisor

Revisionsberättelse Brf Gubberoparken i Göteborg


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 26 2023 03:53PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6448205E25007
APR 26 2023 03:53PM

Registrerade händelser

Apr 25 2023 08:52PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2023 09:40PM	Bengt Frank granskade dokumentet:
Apr 26 2023 03:53PM	 BENGT FRANK signerade dokumentet
Apr 26 2023 03:53PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

