

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barken i Göteborg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 hos Bolagsverket och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Peter Krönlein	Ordförande	Har av sagt sig fortsatt styrelseuppdrag pga personliga omständigheter.
Agneta Boqvist	Ledamot	
Joakim Fermby	Ledamot	
Cornelia Himmelman Lönnroth	Ledamot	
Cecilia Krönlein	Ledamot	Har av sagt sig fortsatt styrelseuppdrag pga personliga omständigheter.
Camilla Palmqvist	Ledamot	
Stefan Hessel	Suppleant	
Simon Jaktman Jansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Boqvist och Cornelia Himmelman Lönnroth.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Sandquist

Ordinarie Extern

Baker Tilly EMK

Valberedning

Anders Abrahamsson

Sammanställande

Ann-Marie Nygren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-15. Ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 4:10	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

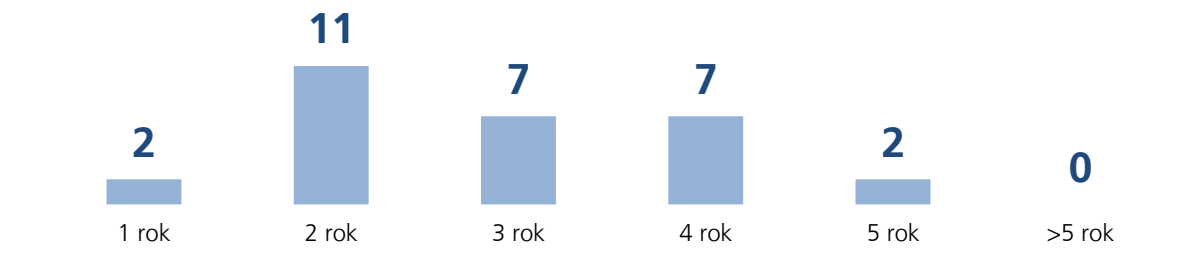
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 118 m², varav 2 118 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021 uppdaterad kostnadsberäkning.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning VA kök, badrum och bottenplatta	2022
Målning av husets två trapphus	2019
OVK besiktning	2019
Energideklaration	2019
Byte av enstaka fönster våning 5	2019
Målning av valvet in till gården	2019
Målning av portar och rappade ytor mot gatan	2019
Spolning VA	2017
Målning tak, fönster, balkonger mm	2015
Byte av takfläkt	2014
Byte/Justering Termostatventiler	2014 - 2015
OVK besiktning	2013 - 2014
Termografering	2012
Spolning VA	2012
Byte värmecirkulationspump	2012
Dränering/markarbete innergård	2010
Fönsterunderhåll	2009
Balkongunderhåll	2009
Totalrenoverad	1998 - 1999
Planerat underhåll	År
Provtryckning och sotning kaminer och öppna spisar	2023
Termografering	2023
Rengöring av frånluftskanaler	2024
OVK	2025
Rengöring och impregnering av balkongplattor	2025
Eventuell omfogning av fasader beroende på status	2025
Målning av yttertak, fönster, balkonger och balkongdörrar	2025
Spolning VA kök och badrum	2027
Provtryckning och sotning kaminer och öppna spisar	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, digital-tv, IP-telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	ALT Hiss Service AB
Trappstädning	Cleaning-Master Städ AB
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Snöröjning trottoar	Perfekt städ BN AB, Olofstorp

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under hösten beslutat att från 2023-01-01 höja avgifterna för lägenheter och extraförråd med 10 procent. Den 10-procentiga avgiftshöjningen, som inte omfattar föreningsavgiften som är 710 kronor/månad lika för alla lägenheter, ger föreningen en ökad rörelseintäkt på cirka 135 000 kronor per år.

Bakgrunden till beslutet:

- Redan genomförda och ytterligare aviserade höjda avgifter för föreningen.
- Ett lån om 5 miljoner kronor som ska skrivas om i april 2024.
- Större underhållsarbeten som är planerade att utföras 2025.

År 2019 höjdes föreningens månadsavgifter med 2 procent. Därefter har avgiften sänkts vid två tillfällen - med 5 procent från 2021-04-01 och med ytterligare 7 procent från 2022-01-01. Avgiftsnivån från 2023-01-01 hamnar alltså på ungefär samma nivå som rådde under 2018.

När styrelsen beslutade om avgiftssänkningar 2020 och 2021 var de ekonomiska villkoren helt annorlunda än i dag. Ingen visste att Ryssland skulle marschera in i Ukraina i februari 2022, eller att den svenska inflationen som Riksbanken under många år försökt driva upp till 2 procent plötsligt skulle rusa iväg till 10 procent. Så sent som i februari 2022 sade Riksbankens prognos att styrräntan i april 2024 skulle ligga på 0 procent, inte 2,5 procent som prognosen idag säger.

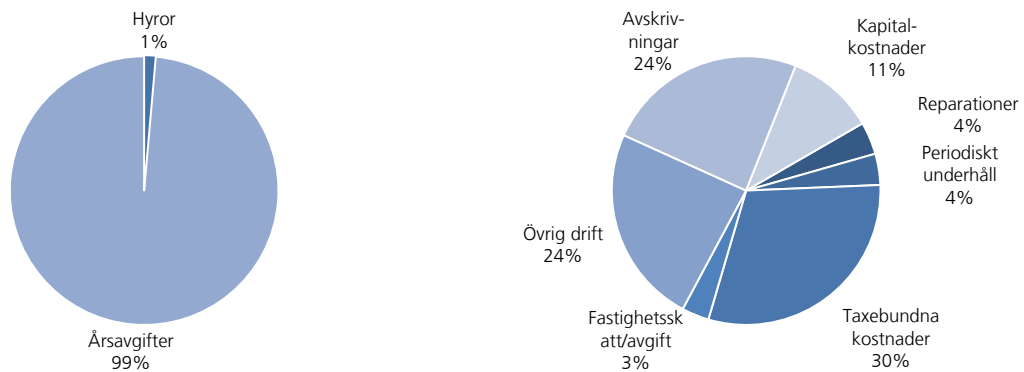
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 823 639	2 286 295
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 586 803	1 722 342
Finansiella intäkter	4 791	462
Ökning av kortfristiga skulder	17 702	0
	1 609 296	1 722 804
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	881 523	735 038
Finansiella kostnader	144 257	165 938
Ökning av kortfristiga fordringar	8 748	28 932
Minskning av långfristiga skulder	45 000	1 245 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 551
	1 079 528	2 185 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 353 407	1 823 639
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	529 768	-462 655

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten:

Under hösten har Cleanpipe utfört underhållsspolning av fastighetens avloppsrör och stammar i kök och badrum, samt spolat de utgående avloppsrören från källaren till kommunens avloppsrör i gatan.

Nätverk:

Föreningen anslöt sig under året till det nybildade nätverket Järntorget-Långgatorna. Nätverket startade i våras på initiativ av socialförvaltningen centrum för att samla fastighetsägare och bostadsrättsföreningar och effektivare samverka rörande trygghetskapande och brottsförebyggande åtgärder. I nätverket ingår även aktörer från kommunens olika förvaltningar och polisen. Under hösten har Barkens styrelse deltagit i en trygghetsvandring i vårt område. Tillsammans med 12 andra bostadsrättsföreningar i nätverket har vi också kunnat lösa frågan om snöröjning av trottoarerna utmed vår fastighet.

Avtal:

Göteborgs kommun sade från den 1 september upp sitt avtal rörande snöröjning, halkbekämpning och städning av trottoaren utmed föreningens fastighet. Ett beslut som berörde 1300 bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare i Göteborg. I stället hänvisades vi till att på egen hand upphandla snöröjning och halkbekämpning. Något som visades sig vara ett nästintill omöjligt uppdrag då befintliga entreprenörer inte var villiga att åta sig en kort trottoarsträcka på 57 meter. Styrelsen bedrev lobbyarbete, skrev brev till samtliga ledamöter i park- och naturnämnden och kommunstyrelsen, samarbetade med Fastighetsägarföreningen, kontaktade våra grannföreningar och uppmärksammade Göteborgs-Posten på frågan. Slutligen, alldeles innan den första snön föll, lyckades ett antal bostadsrättsföreningar i nätverket Järntorget-Långgatorna få ett gemensamt avtal rörande snöröjning och halkbekämpning med Perfekt Städ BN AB i Partille.

Stadgeändring

Från den 1 januari 2022 debiterar SBC föreningen höjda avgifter för administration vid lägenhetsöverlåtelse och pantsättning. Nya avgifter är 3,5 respektive 1,5 procent av aktuellt prisbasbelopp inklusive moms. Vid en extra föreningsstämma den 15 mars och vid den ordinarie föreningsstämman den 26 april fattades enhälligt beslut om att anpassa föreningens stadgar till samma nivå som SBC debiterar föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	735	790	814	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 465	6 486	7 074	7 095
Elkostnad/m ² totalyta	20	12	10	12
Värmekostnad/m ² totalyta	116	120	100	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	78	82	90
Soliditet (%)	58	57	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	238	494	480	192
Nettoomsättning (tkr)	1 587	1 704	1 759	1 748

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 385 000	0	0	18 385 000
Upplåtelseavgifter	842 000	0	0	842 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-420 989	0	0	-420 989
Fond för yttre underhåll	1 422 923	250 000	0	1 172 923
S:a bundet eget kapital	20 228 934	250 000	0	19 978 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 456 850	-250 000	493 931	-1 700 781
Årets resultat	237 917	237 917	-493 931	493 931
S:a fritt eget kapital	-1 218 933	-12 083	0	-1 206 850
S:a eget kapital	19 010 001	237 917	0	18 772 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	237 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 206 850
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-250 000</u>
summa balanserat resultat	-1 218 933

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>50 263</u>
-1 168 670

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 586 803	1 704 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 185
Summa rörelseintäkter		1 586 803	1 722 342
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-753 775	-628 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 748	-106 292
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-327 897	-327 897
Summa rörelsekostnader		-1 209 420	-1 062 935
RÖLSE RESULTAT		377 383	659 407
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 791	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 257	-165 938
Summa finansiella poster		-139 466	-165 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		237 917	493 931
ÅRETS RESULTAT		237 917	493 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	30 580 428	30 908 325
Summa materiella anläggningstillgångar	30 580 428	30 908 325
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 583 228	30 911 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27 981	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 399 966	1 889 431
Summa kortfristiga fordringar	2 427 947	1 889 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 427 947	1 889 431
SUMMA TILLGÅNGAR	33 011 175	32 800 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 806 011	18 806 011
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 422 923	1 172 923
Summa bundet eget kapital		20 228 934	19 978 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 456 850	-1 700 781
Årets resultat		237 917	493 931
Summa fritt eget kapital		-1 218 933	-1 206 850
SUMMA EGET KAPITAL		19 010 001	18 772 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 647 500	13 692 500
Summa långfristiga skulder		13 647 500	13 692 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 000	45 000
Leverantörsskulder		50 795	62 038
Skatteskulder		86 362	83 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	171 517	145 182
Summa kortfristiga skulder		353 674	335 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 011 175	32 800 556

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 556 489	1 673 572
Hyror förråd	21 908	20 736
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 610	9 852
Öresutjämnning	35	-3
	1 586 803	1 704 157

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	18 185
	0	18 185

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 931	0
	Städning entreprenad	41 448	36 072
	Hissbesiktning	1 159	1 153
	Sophantering	5 822	0
	Gård	2 475	2 419
	Serviceavtal	10 500	11 903
	Förbrukningsmateriel	699	0
		69 034	51 547
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 750	0
	Lås	21 617	4 323
	VVS	3 319	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 697
	Hiss	26 323	12 542
		53 009	20 562
	Periodiskt underhåll		
	VVS	33 350	0
	Mark/gård/utemiljö	16 913	0
		50 263	0
	Taxebundna kostnader		
	El	42 972	24 643
	Värme	245 239	253 658
	Vatten	48 408	47 702
	Sophämtning/renhållning	72 955	65 827
		409 574	391 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 887	37 453
	Kabel-TV	87 957	85 043
		127 844	122 496
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 051	42 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	753 775	628 746
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 112	626
	Tele- och datakommunikation	13 472	11 368
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	35 000
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	918	146
	Förvaltningsarvode	53 176	52 032
	Administration	10 300	1 670
	Konsultarvode	6 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		127 748	106 292

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	327 897	327 897
		327 897	327 897
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 705 904	34 705 904
	Utgående anskaffningsvärde	34 705 904	34 705 904
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 797 579	-3 469 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 897	-327 897
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 125 476	-3 797 579
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 580 428	30 908 325
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 843 856	1 843 856
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	36 000 000
		81 000 000	69 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	69 000 000
		81 000 000	69 000 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	42 478	41 742
	Klientmedel hos SBC	1 298 680	773 220
	Fordringar	0	24 050
	Fordringar kreditfakturor	4 081	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 420
		2 399 966	1 889 431

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 172 923	819 041
	Reservering enligt stadgar	250 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-46 118
	Vid årets slut	1 422 923	1 172 923

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,030 %	5 000 000	5 000 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,230 %	4 117 500	4 162 500	2025-03-30
	Handelsbanken	0,910 %	4 575 000	4 575 000	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 692 500	13 737 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000	-45 000	
			13 647 500	13 692 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 467 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	26 772	30 367
	Avgifter och hyror	0	114 815
	Avgifter och hyror	144 745	0
		171 517	145 182

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2023 är inget större underhåll planerat. Enligt underhållsplanen väntar termografering av fastigheten, och till hösten ska kaminer och öppna spisar provtryckas. Se vidare under planerat underhåll de kommande fem åren.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Peter Krönlein
Ordförande

Agneta Boqvist
Ledamot

Joakim Fermby
Ledamot

Cornelia Himmelman Lönnroth
Ledamot

Cecilia Krönlein
Ledamot

Camilla Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Sandquist
Extern revisor