

Bostadsrättsföreningen Kvaggan nr 4
Org nr 757201-1992

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Olskroken 16:4, Göteborg. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1924. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens byggnad/er

Information om fastigheten

<u>Storlek bostäder</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm/lägenhet</u>
1 r o k	5	42-46
2 r o k	6	53-57
3 r o k	9	64-70

Styrelse och revisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15

Styrelse

Sara Hardani
Urszula Pettersson
Jonatan Rosman
Vangel Petrovski
Dennis Merz

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Suppleant
Suppleant

- Firmatecknare har varit minst två av styrelseledamöterna i förening.
- Styrelsen har under året hållit minst 1 sammanträde i månaden.

Revisor

Revisor har under året varit Per Bodemar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten i föreningen har under året löpt på enligt plan. Under året har har ett stort arbete infordring av avloppsrör ägt rum. För att finansiera detta har föreningen tagit upp ett nytt lån. De senaste åren har några större projekt gjorts tex gjordes 2022 en större takrenovering samt renovering av fönsterbeslag. 2021 utfördes ett låsprojekt. Föreningen gjorde under 2023 en mindre förlust om 12 727 kr. Detta beror bl.a. annat på högre underhållskostnader än normalt och har redan hanterats med något höjda avgifter

Finansiering

Samtliga lån finns hos Swedbank till rörlig ränta. Vid balansdagen var den rörliga räntan för lån nummer 853; 4,817% och för lån nummer 145; 5,075%.

Flerårsjämförelse

		2023	2022	2021	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	668	615	585	578	579
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	581	542	516	509	509
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	%	98,6	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvadratmeter	kr	3 182				
Räntekostnader	tkr	-136	-53	-17	-19	-18
Räntekänslighet	%	5,6				
Sparande per kvadratmeter	kr	110				
Energikostnad per kvadratmeter	kr	132				
Årets Resultat	tkr	-13	-94	-134	25	158
Balansomslutning	tkr	4 564	3 876	1 904	2 091	2 148

Förändring i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Dispositions-fond	Årets resultat
Belopp vid årets början	430 000	421 857	-93 762
Disposition enligt stämmobeslut	-	-93 762	93 762
Årets resultat			-12 727
Belopp vid årets slut	430 000	328 095	-12 727

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Fond för yttre underhåll	430 000
Dispositionsfond	328 095
Årets resultat	-12 727
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>745 368</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Överföres till fond för yttre underhåll	430 000
Dispositionsfond	315 368

745 368

AB

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Övriga intäkter	2	667 965	614 931
Summa nettoomsättning		667 965	614 931
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Drift	3	-372 136	-375 366
Periodiskt underhåll	4	-75 467	-169 449
Kommunal fastighetsavgift		-31 780	-30 380
Avskrivningar		-64 534	-51 091
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-543 917	-626 286
Resultat före finansiella poster		124 048	-11 355
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		353	1
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	-137 128	-82 408
Summa resultat från finansiella investeringar		-136 775	-82 407
Resultat efter finansiella poster		-12 727	-93 762
Årets förlust		-12 727	-93 762

13

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	4 290 118	3 631 652
Summa anläggningstillgångar		4 290 118	3 631 652
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		18 857	19 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 954	17 790
		34 811	37 711
<u>Kassa och bank</u>		239 306	206 277
Summa omsättningstillgångar		274 117	243 988
Summa tillgångar		4 564 235	3 875 640

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		430 000	430 000
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		328 095	421 856
Årets förlust		-12 727	-93 762
Summa eget kapital		745 368	758 094
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 576 250	2 920 869
Summa långfristiga skulder		3 576 250	2 920 869
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	83 000	78 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	159 617	117 745
Summa kortfristiga skulder		242 617	196 677
Summa eget kapital och skulder		4 564 235	3 875 640

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Årets resultat

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del
av skulder till kreditinstitut)

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

Investeringsverksamheten

Investering i byggnader och mark

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

Upptagna lån

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

2023

2022

-12 727

-93 762

64 534

51 091

51 807

-42 671

2 900

3 729

41 872

-9 602

96 579

-48 544

-723 000

-2 006 350

-723 000

-2 006 350

-170 550

-872 276

830 000

2 946 868

659 450

2 074 592

33 029

19 698

206 277

186 579

239 306

206 277

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 67 år

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Skatter

Schablonberäkning avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte skall tas upp till beskattning samt att räntor hänförliga till innehavet av fastighet inte får dras av. I den mån bostadsföretagen har inkomst av kapital eller annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt på eventuella överskott.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	658 912	614 931
Elstöd	9 053	-
Summa	<u>667 965</u>	<u>614 931</u>

Not 3 Drift

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Belysning el	38 533	52 431
Uppvärmning	113 072	102 434
Vatten, avlopp, sophämtning, renhållning	91 181	92 708
Licensavgift kabel TV och bredband	52 854	51 430
Fastighetsförsäkring	47 932	41 680
Redovisningstjänster	15 340	15 430
Revisionsarvode	3 000	2 000
Förvaltningskostnader	5 751	12 176
Gårdsskötsel	4 473	5 077
Summa	<u>372 136</u>	<u>375 366</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fönsterprojekt	-	130 763
VVS reparationsarbete	60 457	-
OVK-besktning	-	18 449
Energideklaration	-	5 000
Övrigt underhåll	15 010	15 237
Summa	<u>75 467</u>	<u>169 449</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader	135 928	52 727
Övriga finansiella kostnader	1 200	29 680
	<u>137 128</u>	<u>82 407</u>

AB

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 655 258	2 648 908
Inköp/Aktiveringar	723 000	2 006 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 378 258	4 655 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 023 606	-972 515
Årets avskrivningar	-64 534	-51 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 088 140	-1 023 606
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 290 118</u>	<u>3 631 652</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	413 230	413 230

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Swedbank 861	-	149 801
Swedbank 853	2 850 000	2 850 000
Swedbank 145	809 250	-
Summa	3 659 250	2 999 801
<u>Lån som förfaller inom 1 år</u>		
Skulder till kreditinstitut	-83 000	-78 932
Summa	-83 000	-78 932
Summa långfristiga skulder	<u>3 576 250</u>	<u>2 920 869</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalda hyresintäkter	49 812	46 192
Övriga poster	109 806	71 552
Summa	<u>159 618</u>	<u>117 744</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	3 759 000	3 759 000
	<u>3 759 000</u>	<u>3 759 000</u>

Göteborg 2024-06-03

Urszula Pettersson
Kassör

Urszula Pettersson

Sara Hardani
Ordförande

Sara Hardani

Jonatan Rosman
Sekreterare

Jonatan Rosman

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07.

Per Bodemar

Per Bodemar

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvaggan Nr 4

Org.nr. 757201-1992

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvaggan Nr 4 för året 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

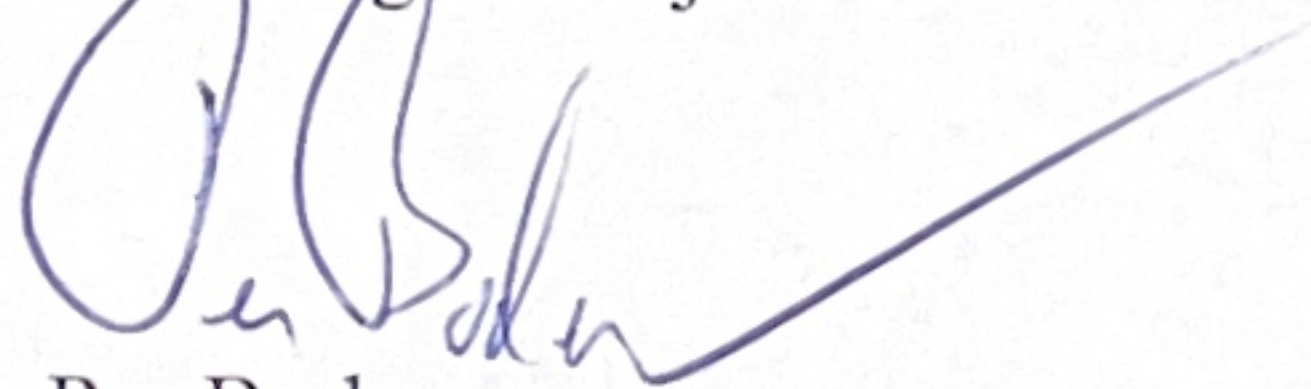
Revisionen har planerats och genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 juni 2024



Per Bodemar

av föreningsstämman 2023 utsedd revisor