

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Kvisten**

Org.nr. 769610-1463

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Styrelse, revisorer, övriga funktionärer och firmatecknare**

Vid en extra föreningsstämma som hölls den 6 juni valdes till ordinarie styrelseledamöter

Lena Cange, Ordförande  
Rikard Södersten, Sekreterare  
Sven-Olof Nordström, Kassör

till revisorer

Katarina Johannesen  
Benny Lundahl

Samtliga poster ovan valdes intill nästa ordinarie stämma 2025.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Föreningen bildades den 13 november 2003 och förvärvade under 2006 två fastigheter.

Föreningens verksamhet består i att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två fastigheter till medlemmarna upplåta fyra bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens målsättning är att skapa en angenäm boendemiljö samt att eftersträva en god kommunikation mellan medlemmarna. Genom medlemmarnas egna arbetsinsatser i föreningen kan kostnaderna hållas nere och på så sätt skapas en god boendeekonomi för medlemmarna.

### **Fastigheter**

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Asperö 1:222 och Asperö 1:223 sedan i mars 2006.

Fastigheterna är belägna i Göteborgs södra skärgård och består av två 1-plans parhus med totalt fyra lägenheter. Respektive lägenhet har en bostadsyta om 81 kvm samt därtill en altan om 20 kvm. Fastigheterna är byggda under 1998 och 1999. Den totala boendeytan uppgår till 324 kvm.

Fastighetstaxering

Föreningens båda fastigheter har typkod 220, småhusenhet, helårsbostad. Vid senaste fastighetstaxeringen fastställdes taxeringsvärdet 2021 till totalt 8 915 tkr varav byggnadsvärde 5 268 tkr.

Den 1 januari 2008 avskaffades fastighetsskatten för bostäder och en ny fastighetsavgift infördes. För föreningen innebär detta att fastighetsavgift tas ut med totalt 9 287kr per fastighet (fg å 8 875 kr) och år. Totalt 18 574 kr (fg å 17 748 kr).

Försäkringar: Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom If.

## **Brf Kvisten**

Org.nr. 769610-1463

### **Förvaltning**

Föreningen anlitar redovisningskonsultbolaget BoDin Ekonomi AB. I uppdraget ingår löpande bokföring, samt upprättande av bokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration.

### **Övrig verksamhet och ekonomi**

#### Allmänt

Föreningen har under året avhållit en ordinarie föreningsstämma den 16 juli 2023 och en extra föreningsstämma den 6 juni 2023. Den extra föreningsstämman avhölls med anledning av Janne Hellbergs tragiska bortgång på grund av sjukdom och ny styrelse behövde därför väljas. Under året har 1 st protokollförda styrelsemöte avhållits.

#### Ekonomi

Avskrivningsplanen för byggnaderna ändrades från och med 2009 till att motsvara en bokföringsmässig ekonomisk livslängd på 75 år, från tidigare 50 år. Avskrivningsplanen är linjär, d v s avskrivning sker med samma belopp varje år.

#### Årsavgifter

Styrelsen beslutade att från och med den 1 juli 2009 höja årsavgifterna med 3 % till 5 120 kr per lägenhet, och har sedan dess varit oförändrad t o m juli 2018. Årsavgifterna höjdes då till 5 540 kr per lägenhet/månad och uppgår nu till 821 kr/kvm räknat på årsbasis. Inga förändringar är beslutade eller planerade för 2024.

#### Överlåtelse

Under året har ingen lägenhet överlåtits.

#### Avtal

Avtal finns med

BoDin Ekonomi AB, bokföring, bokslut, årsredovisning m.m.

### **Större händelser**

#### 2018

Telia fiber installerades 28 maj 2018 (Telia TV lagom, bredband, bredbandstelefon). Med anledning av det så höjdes avgifterna till 5 540 kr/månad, då ovanstående ingår i avgiften. Alla skorsstenar sotades.

#### 2019

Installation av ny bergvärmepump till en kostnad av ca 106 tkr.

#### 2020

Byte av varmvattenberedare till en kostnad av ca 80 tkr.

#### 2022/2023

Renovering av fasaderna på hus 4 A + 4 B till en kostnad av ca 61 tkr. Fasaderna på hus 2 A + 2 B renoverades våren 2023 till en kostnad av ca 111 tkr.

### **Byggnadernas tekniska status**

Styrelsen följer kontinuerligt upp byggnadernas behov av planenligt underhåll.

#### 2012

Reparerat alla fyra altanräckena på framsidan av husen. Dessutom har vi bytt ut ett antal brädor som var angripna av röta längst ner. Med gemensamma krafter har vi också målat framsidorna på husen, förrådsbyggnaden samt delvis gavlarna.

#### 2013-2015

Målning av samtliga yttervägar på föreningens hus.

#### 2016

Större reparation av bergvärmepumpen/Högtrycksspolning av ledning/4 st väderskydd har monterats samt murning av skorsstenskrona.

#### 2017

Installation av Paxfläktar i samtliga badrum.

#### 2018-2020, 2022/2023

Se rubriken "Större händelser"

#### 2018-2020, 2022

Se rubriken "Större händelser"

## Brf Kvisten

Org.nr. 769610-1463

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	821	821	821	821	821
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 275	5 431	5 587	5 743	5 900
Räntekänslighet	6,40%	6,60%	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	399	334	-	-	-
El/värmekostn kvm/kr totalyta	47	44	-	-	-
Vattenkostnad kvm/kr totalyta	29	26	-	-	-
Energikostnad kvm/kr totalyta	76	70	-	-	-
Årets resultat	-28 535	533	76 343	-3 731	-37 839
Likviditet (%)	327,50%	369,30%	374,60%	282,50%	302,00%
Soliditet (%)	59,90%	59,50%	58,80%	57,40%	56,90%

#### Definition av nyckeltal

**Skuldsättning/kvm totalyta-** Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

**Räntekänslighet-** Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

**Sparande kvm/totalyta-** Nyckeltalet visar på föreningens sparande på totala kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Energikostnad/kvm totalyta-** Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

**Kassalikviditet (%)**- Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

**Soliditet (%)**- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

#### Upplysning vid underskott

Resultatet visar på ett underskott om - 28.5 tkr. Nyckeltalet Sparande kvm/totalyta visar dock på ett sparande om 399 kr/kvm. Styrelsen anser inte att underskottet påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Underhålls- fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 480 000	160 000	-4 954	553
Avs. underhållsfond		10 000	-10 000	
Ianspråktagande underhållsfond		-86 000	86 000	
Disp. enl. stämmobeslut			553	-553
Åretsöverskott				-28 535
Belopp vid årets utgång	2 480 000	84 000	71 599	-28 535

### Resultatdisposition

Förslag till behandlig av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat enligt stämmobeslut 2023	-4 401
under året avsatt till underhållsfond	-10 000
Ianspråktagande underhållsfond	86 000
årets underskott	-28 535
	<hr/>
	43 064
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	43 064
	<hr/>
	43 064

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter bostäder		265 920	265 920
		<u>265 920</u>	<u>265 920</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-96 094	-109 692
Reparatiotion och underhåll	4	-111 524	-68 052
Övriga externa kostnader	5	-21 024	-21 205
Avskrivningar	6	-46 423	-46 423
		<u>-275 065</u>	<u>-245 372</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-9 145	20 548
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-19 390	-19 995
		<u>-19 390</u>	<u>-19 995</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-28 535	553
<b>Årets resultat</b>		<b>-28 535</b>	<b>553</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2023-12-31

2022-12-31

6

4 072 715

4 119 138

4 072 715

4 119 138

**Summa anläggningstillgångar**

4 072 715

4 119 138

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 789

2 739

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 752

6 530

8 541

9 269

**Kassa och bank**

268 759

299 852

**Summa omsättningstillgångar**

277 300

309 121

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**4 350 015**

**4 428 259**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 480 000	2 480 000
Yttre underhållsfond	84 000	160 000
	<u>2 564 000</u>	<u>2 640 000</u>

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	71 599	-4 954
Årets resultat	-28 535	553
	<u>43 064</u>	<u>-4 401</u>

##### Summa eget kapital

2 607 064                      2 635 599

##### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut	1 658 270	1 708 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>1 658 270</u>	<u>1 708 950</u>

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	3 049	1 432
Aktuell skatteskuld	2 389	1 677
Övriga skulder	51 696	50 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 547	29 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>84 681</u>	<u>83 710</u>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**4 350 015**

**4 428 259**

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-28 535	553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		46 423	46 423
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		17 888	46 976
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		728	-181
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		971	279
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		19 587	47 074
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring investeringsverksamheten		0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-50 680	-50 680
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-50 680	-50 680
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		299 852	303 458
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>268 759</b>	<b>299 852</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2023	2022
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnaden	75 år	75 år

### Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Driftskostnader

El	15 352	14 348
Vatten och avlopp	9 243	8 561
Sophämtning/renhållning	12 627	11 208
Försäkring	14 510	18 355
Vägavgift	5 000	4 800
Bredband/Fiber	20 788	20 788
Fastighetsavgift	18 574	17 748
Diverse Myndighetstillsyn (OVK)	0	13 884
	<hr/>	<hr/>
	96 094	109 692

### Not 4 Reparation och underhåll

Värmeanläggning	0	3 700
Huskropp utvändigt	111 524	61 253
Övrigt	0	3 099
	<hr/>	<hr/>
	111 524	68 052

### Not 5 Övriga externa kostnader

Trivselkostnader	400	498
Redovisningstjänster	17 276	16 988
Bankkostnader	1 750	1 580
Korttidsinventarier	0	2 139
Övriga externa kostnader	1 598	0
	<hr/>	<hr/>
	21 024	21 205

**Brf Kvisten**

Org.nr. 769610-1463

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde		4 967 200	4 967 200	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		4 967 200	4 967 200	
	Ingående avskrivningar		-848 062	-801 639	
	<b>Årets avskrivningar</b>		<b>-46 423</b>	<b>-46 423</b>	
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-894 485	-848 062	
	<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>4 072 715</b>	<b>4 119 138</b>	
	Redovisat värde byggnader		2 595 935	2 642 358	
	Redovisat värde mark		1 476 780	1 476 780	
			<b>4 072 715</b>	<b>4 119 138</b>	
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		8 915 000	8 915 000	
	varav byggnader:		5 268 000	5 268 000	
<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>ränta 31/12</b>	<b>Villkor</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	SEB	1,18%	2024-04-28	395 385	407 645
	SEB	0,86%	2025-09-28	838 500	864 500
	SEB	1,52%	2025-03-28	475 065	487 485
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 708 950</b>	<b>1 759 630</b>
	Kortfristig del långfristiga skulder (amortering 2024)			-50 680	-50 680
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>1 658 270</b>	<b>1 708 950</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>				
	Ställda säkerheter			2 740 000	2 740 000
	Eventalförbindelser			Inga	Inga

Asperö den / 2024

Lena Cange  
OrdförandeSven-Olof Nordström  
LedamotRikard Södersten  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Katarina Johannesen  
MedlemsrevisorBenny Lundahl  
Medlemsrevisor