

Årsredovisning
för
Brf Geijersgatan 4
716408-5214
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Geijersgatan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-13 och föreningen ekonomiska plan registrerades 1989-11-07. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-05.

Föreningen har sitt säte i Göteborg. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av;
Ledamöter; Johan Dering, Kerstin Granberg, Lars Lind, Claes Nordström, Marie Collin samt Pär-Ola Mannefred (ordförande).

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2023.

Föreningens revisor under året har varit Kristian Thore, Baker Tilly MLT KB.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser

Föreningen genomförde under 2018 och 2019 omfattande renoveringsarbeten av byggnaden som beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2019. Föreningen har under 2023 genomfört fönsterbyte i samtliga lägenheter utom den nya vindsvåningen samt installerat en säkerhetsdörr mot gården. Vidare har installation av fiberkommunikation med gjorts under året. Den totala kostnaden för de tillkommande dessa projekt uppgick till maximalt 2,5 MSEK, vilket kostnadsförts i sin helhet i bokslutet. I samband med investeringarna har ytterligare banklån upptagits.

Finansiering

Per 31 december 2023 har föreningen banklån uppgående till 9 455 000 kronor, vilket motsvarar 6 183 kronor per BOA. Av lånen löper 6 000 000 kronor med en snittränta om 0,9% (till 2026); övriga lån med en snittränta om 3,84%.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet Göteborg Lorensberg 5:5 förvärvades 1979. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten bebyggdes 1916 och består av ett flerbostadshus på ägd mark. Värdeår 1930.

Föreningen upplåter i dagsläget 8 lägenheter med bostadsrätt. Total boarea (BOA) är 1 529 kvm, biarea (BIA) 24 kvm (förråd) och övriga area (ÖVA) 139 kvm (entré, trapphus, elcentral, apparatrum). Två lägenheter (vardera 2 rok) är belägna på bottenplan, övriga lägenheter, en per våningsplan (5 rok).

Byggnaden värms upp med fjärrvärme och har ett mekaniskt frånluftssystem installerat. Förbrukningen för uppvärmning uppgår till 161 750 kWh, 97 per kvm BTA.

Föreningen har under året haft ett avtal med WIRA Fastighetsförvaltning avseende den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	637	664	628	628	601
Resultat efter finansiella poster	-2 653	164	-114	-209	-4 869
Soliditet (%)	46,2	54,7	52,8	54,8	55,9
Eget kapital	8 376	8 732	8 568	8 682	8 891
Årsavgift kr/m2 boarea	411	411	411	411	388
Uppvärmningskostnad kr/m2	72	103	101	78	73
Omföring till yttre fond kr/m2	0	0	0	0	70

Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 880	63	-3 385	12 098	-1 924	8 732
Uppskrivning				2 298		2 298
återföring				-69	69	0
Årets resultat					-2 653	-2 653
Belopp vid årets utgång	1 880	63	-3 385	14 327	-4 508	8 377

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 854 811
årets förlust	-2 653 152
	-4 507 963
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 507 963
	-4 507 963

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	637 210	664 096
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		637 210	664 096
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll	3	0	0
Driftskostnader	4	-2 980 679	-319 613
Fastighetsavgift/Fastighetskatt		-11 123	-11 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-81 836	-74 562
Övriga rörelsekostnader	6	-59 165	-23 812
Summa rörelsekostnader		-3 132 803	-429 194
Rörelseresultat		-2 495 593	234 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 562	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 121	-70 861
Summa finansiella poster		-157 559	-70 780
Resultat efter finansiella poster		-2 653 152	164 122
Resultat före skatt		-2 653 152	164 122
Årets resultat		-2 653 152	164 122

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

17 701 026

15 426 425

Summa materiella anläggningstillgångar

17 701 026

15 426 425

Summa anläggningstillgångar

17 701 026

15 426 425

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

112 906

107 018

Övriga kortfristiga fordringar

9

69 653

73 187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 795

8 193

Summa kortfristiga fordringar

201 354

188 398

Kassa och bank

Kassa och bank

215 668

349 429

Summa kassa och bank

215 668

349 429

Summa omsättningstillgångar

417 022

537 827

SUMMA TILLGÅNGAR

18 118 048

15 964 252

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	8		
Medlemsinsatser		1 880 225	1 880 225
Uppskrivningsfond		14 326 612	12 097 742
Fond för yttre underhåll		-3 322 577	-3 322 577
Summa bundet eget kapital		-12 884 260	-10 655 390
<i>Fritt eget kapital</i>	10		
Balanserat resultat		-1 854 811	-2 087 621
Årets resultat		-2 653 152	164 122
Summa fritt eget kapital		4 507 963	1 923 499
Summa eget kapital		8 376 297	8 731 891
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 500 000	6 985 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	6 985 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 955 000	0
Leverantörsskulder	12	56 202	50 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	230 549	196 761
Summa kortfristiga skulder		2 241 751	247 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 118 048	15 964 252
Ej bokfört resultat		0	0

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 653 152	164 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	81 836	74 562
Betald skatt	3 107	8 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 568 209	247 277
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 888	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 665	99 464
Förändring av leverantörsskulder	5 602	-437 160
Förändring av kortfristiga skulder	34 277	28 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 544 883	-62 237
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 878	-144 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 878	-144 275
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 470 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 470 000	0
Årets kassaflöde	-133 761	-206 512
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	349 429	555 941
Likvida medel vid årets slut	215 668	349 429

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar har gjorts i årsbokslutet och förslag till ytterligare ianspråktagande av fond för yttre underhåll ges i resultatdispositionen. Tilläggsbeloppet svarar mot skillnaden mellan behovet av avsättning enligt underhållsplanen och den stadgeenliga avsättningen.

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Fönster	20 år
Fasta installationer	25 år
Balkonger	50 år
Elinstallationer	50 år
Tappvatten- och värmeledningar	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	593 796	593 796
Hyror parkeringsplatser	34 500	34 500
Övrigt	8 914	35 800
	637 210	664 096

Not 3 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll - Byggnad, invändigt	0	0
Planerat underhåll - Installationer	0	0
Planerat underhåll - Byggnad, utvändigt	0	0
Planerat underhåll - Markanläggningar	0	0
	0	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Köpt fastighetsskötsel, Grundavtal	108 295	76 159
Reparationer Byggnad, invändigt	90 141	69 719
Reparationer Byggnad, utvändigt	2 297 559	0
Reparationer Byggnad, kreditering tidigare år	0	-200 000
El (nät och rörligt för fastigheten)	61 837	41 378
Uppvärmning	121 923	180 542
VA	16 696	24 426
Avfallshantering	26 438	17 402
Köpt förvaltning, Grandavtal Ekonomisk	61 053	53 612
Övriga förvaltningskostnader	71 663	22 525
Fastighetsförsäkring(ar)	27 037	24 043
Digitala tjänster (Bredband/TV)	98 037	9 807
	2 980 679	319 613

Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	25 456	21 616
Förbättringar	47 942	42 771
Markanläggningar	8 438	10 175
	81 836	74 562

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Övriga externa tjänster	0	18 760
Övriga kostnader	59 165	5 052
	59 165	23 812

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	4 348 299	4 204 025
Årets anskaffningar, byggnad	58 878	144 274
Försäljningar/utrangeringar	-20 573	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 386 604	4 348 299
Ingående avskrivningar	-1 019 615	-945 053
Försäljningar/utrangeringar	20 573	
Årets avskrivningar	-81 836	-74 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 080 878	-1 019 615
Ingående uppskrivningar	12 097 742	12 097 742
Årets uppskrivningar byggnad	2 297 558	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 395 300	12 097 742
Utgående redovisat värde	17 701 026	15 426 426
Bokfört värde byggnader	7 711 377	5 428 339
Bokfört värde mark	9 989 649	9 998 087
	17 701 026	15 426 426

Not 8 Bundet eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Insatser	1 814 612	1 814 612
Upplåtelseavgifter	65 613	65 613
Kapitaltillskott	62 500	62 500
Uppskrivningsfond	14 326 612	12 097 742
Yttre fond	-3 385 077	-3 385 077
Bundet eget kapital vid årets ingång	12 884 260	10 655 390
Bundet eget kapital vid årets utgång	12 884 260	10 655 390

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 006	36 113
Skattefordran	36 584	37 074
Övrigt	63	0
	69 653	73 187

Not 10 Fritt eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång		
Balanserat resultat	-2 087 621	-1 973 273
Föregående års resultat	164 122	-114 348
Fritt eget kapital vid årets ingång	-1 923 499	-2 087 621
Dispositioner vid föregående årsstämma		
Föregående års resultat till balanserat resultat	-164 122	114 348
Förändring av Fritt e.k. efter dispositioner	-164 122	114 348
Förändringar under året		
Årets resultat	-2 653 152	164 122
Förändring av Fritt eget kapital under året	-2 653 152	164 122
Belopp vid årets utgång		
Balanserat resultat	-1 854 811	-2 087 621
Årets resultat	-2 653 152	164 122
Fritt eget kapital vid årets utgång	-4 507 963	-1 923 499

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristigt lån	7 500 000	6 985 000
	7 500 000	6 985 000

Not 12 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder		
Göteborgs Energi Din El	1 389	2 478
Göteborg Stad	1 283	2 847
Göteborgs Energi AB	15 438	14 929
Wira Fastighetsskötsel AB	15 628	7 220
Kuststad AB	0	-2 834
MCon i Göteborg AB	2 492	1 055
Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige	2 730	2 730
Mårtensson & Håkanson Byggrådgivare Aktiefbolag	0	5 300
Baker Tilly	0	16 875
Göteborgs Kommun	2 117	0
Stig Olsson EL AB	6 250	0
Hissteknik i GBG	2 188	0
Göteborgs Energi AB	1 093	0
Wira Fastighetsskötsel AB	5 595	0
	56 203	50 600

Not 13 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifter och hyror	171 114	157 074
Revision	15 000	15 000
Göteborgs Energi	20 334	24 688
Räntor	24 101	0
	230 549	196 762

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 20%. Höjningen trädde i kraft den 1 april.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär-Ola Mannefred
Ordförande

Johan Dering

Lars Lind

Marie Collin

Claes Nordström

Kerstin Granberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Thore
Auktoriserad revisor

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."

Claes Göran Nordström

Styrelseledamot

Serienummer: 260d2ccd317a28[...]be772804e60cd

IP: 88.20.xxx.xxx

2024-04-23 09:19:29 UTC



Lars Erik Lind

Styrelseledamot

Serienummer: 9f120cde4c6ef0[...]fb5c06488be60

IP: 16.171.xxx.xxx

2024-04-23 14:37:32 UTC



Pär-Ola Mannefred

Styrelseledamot

Serienummer: d03d9a59d71653[...]94ad6fc955d71

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-25 07:48:59 UTC



MARIE COLLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 16a61896ad278b[...]c89bd9a872d7f

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-26 18:23:47 UTC



PER JOHAN DERING

Styrelseledamot

Serienummer: 5567ad67189a37[...]d8d51dbf6cf04

IP: 134.238.xxx.xxx

2024-04-29 08:31:43 UTC



Kerstin Granberg

Styrelseledamot

Serienummer: 8deea90b84adbc[...]6d23aa054ce3d

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-04-29 10:21:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: JPXAL-DFK4W-3UNEF-5N65M-K7Q7N-D01E6

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

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."

Carl Kristian Thore

Auktoriserad revisor

Serienummer: 70d1bd9f7e1618[...]87cfa292f69a3

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-04-29 11:08:45 UTC



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