



Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
Årsredovisning 2023

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
organisationsnummer 716408-9075

Innehåll:

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser ...	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Dagordning vid föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Hallin	Ordförande	<u>Vald</u> 2023 – 2024
Peter Almgren	Sekreterare	2023 – 2024
Eva Strömberg Carlsson	Kassör	2023

Styrelsesuppleanter

Maria Augustsson	Suppleant	2023 – 2024
Mats Nyblom	Suppleant	2022 – 2023
Carl Heldtander	Suppleant	2022 – 2023

Revisorer

Christer Hellström	Föreningens revisor	2023
Lars Bergsten	Revisorssuppleant	2023
Berne Okdahl	Revisor	2023

Valberedning

Arne Henriksson	Sammanställande	2023
Barbro Nyman		2023
Lena Öberg		2023

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken Önnered 99:1 med äganderätt med därpå uppförda 4 st terrasshus med 39 lägenheter. Terrasshusen är uppförda 1989. Fastighetens adress är Dyrstensvägen 20-96.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	garage	p-platser	besöksplatser
14 st	12 st	13 st	21 st	24 st	9 st

Under året har samtliga lägenheter och garage varit avtalade. Av 35 p-platser är 2 upplåtna för sopkärl och 9 som besöksplatser varav 2 för elbilsaddning. Av övriga 24 platser är 14 avtalade.

Total bostadsarea	3 394 kvm
Fastighetens totalyta	3 750 kvm

Årets taxeringsvärde	78 905 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 905 000 kr

Underhåll

Föreningen har i samråd med verksamhetskonsult årligen utarbetat och uppdaterat en aktuell underhållsplan.

Tidigare utförda större arbeten

- Bergvärme, år 1997.
- Fasadmålning, år 2000, 2008.
- Ombyggnad av undercentral, år 2016.
- Fiberanslutning, år 2016.
- Borttagning av slipers bygge av mur ovan mellangången, år 2017.
- Byte av garageportar, år 2018.
- Fasadmålning av hus 3 & 4, år 2020.
- Nya stenplattor vid hus 3 & 4, år 2021.
- Installation av laddboxar för elbilar, år 2021.
- Målning av hus 1 & 2 samt målning av garagetaken, år 2022.

Utfört underhåll

2023 har varit ett år där styrelsen aktivt hållit nere på kostnaderna pga. det höga ränteläget. Föreningen har dock under verksamhetsåret 2023 utfört reparationer för 94 000 kr samt planerat underhåll för 41 000 kr.

- Invändig besiktning av alla vindar och innertak.
- Regnläckage innertak vid ingång till hus 3 & 4 åtgärdats till viss del.
- Installation av tittöga och säkerhetskedja hos flera lägenheter.
- Frivilligdag med goda arbetsinsatser.
- Iordningställande av korridorbelysningen.

Dessutom är vi aktivt medverkande i Polisens Grannsamverkan och Bevara Önnered.

Kommande underhåll enligt föreningens underhållsplan 2024

- Installation av nytt passersystem med porttelefoner vid 5 entréer.
- Service av alla lås-vid entréerna.
- Installation av gemensamhetsmätning av el-förbrukning – IMD.
- Besiktiga och täta alla fasta fönster i alla lägenheter.
- Upphandla ny underhållsplan.
- Regnläckage vid ingång till hus 3 & 4 åtgärdas.
- Service av garageportarna.
- Besiktning av alla vindar och tak.
- Sedvanlig frivilligdag.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 mars och extra föreningsstämma den 23 november. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Rörelseintäkter	2 761	2 239	2 108	2 002
Resultat efter finansiella poster	-433	-2 654	- 352	-2 603

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4% avseende drift och räntevgift kapital avseende fastighetslån höjdes från 0,62% till 4,7%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2023 har överlåtelse av 2 st (3 st) bostadsrätter skett. 4 st bostadsrättsinnehavare har inlöst lägenhetens andel av föreningens lån vilka för närvarande utgör 15 lägenheter.

Nya nyckeltal

Från och med räkenskapsåret 2023 ska årsredovisningar för bostadsrättsföreningar innehålla mer information och ange nyckeltal samt upprätta en kassaflödesanalys. Syftet är att ge en bättre och mer jämförbar information om föreningens ekonomi.

1. Sparande per kvadratmeter	71 kr
2. Årsavgifter per kvadratmeter	591 kr
3. Skuldsättning per kvadratmeter	4 415 kr
4. Energikostnad per kvadratmeter	141 kr
5. Räntekänslighet	7,5 %

Kommentar förlust

Önneredsterrassen har under 2023 gjort en förlust uppgående till 433 073 kronor. Förlusten beror främst på att avskrivningar enligt lag måste ske på byggnaderna trots att de bokförda värdet på dessa understiger marknadsvärdet. Årets avskrivningar av byggnaden uppgår till 507 960 kronor eller 1% av anskaffningsvärdet.

Styrelsen anser inte att förlusten innebär svårigheter för föreningen att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, som till exempel räntekostnader och framtida underhåll.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 265 305
Årets resultat	<u>-433 073</u>
Summa underskott	- 4 698 378
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: Att balansera i ny räkning	- 4 698 378

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>2023-01-01</i> <i>2023-12-31</i>	<i>2022-01-01</i> <i>2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 216 597	2 143 130
Kapitalintäkt		545 063	96 000
Summa rörelseintäkter		<u>2 761 660</u>	<u>2 239 130</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 605 814	- 3 906 673
Personalkostnader		-172 997	- 108 617
Avskrivning		-658 091	- 658 091
Summa rörelsekostnader		<u>-2 436 902</u>	<u>- 4 673 381</u>
Rörelseresultat		324 758	- 2 434 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter		84	0
Räntekostnader		-757 915	- 219 712
Summa finansiella poster		<u>-757 831</u>	<u>- 219 712</u>
Resultat efter finansiella poster		-433 073	- 2 653 963
Årets resultat		-433 073	- 2 653 963

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	46 400 210	46 980 670
Maskiner, inventarier	2	1 405 851	1 483 482
Summa materiella anläggningstillgångar		47 806 061	48 464 152
Summa anläggningstillgångar		47 806 061	48 464 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 124 356	836 828
Summa kassa och bank		1 124 356	836 828
Summa omsättningstillgångar		1 124 356	836 828
SUMMA TILLGÅNGAR		48 930 417	49 300 980
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 542 996	13 542 996
Kapitaltillskott		22 774 722	19 521 419
Summa bundet eget kapital		36 317 718	33 064 415
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 265 305	- 1 611 342
Årets resultat		-433 073	- 2 653 963
Summa ansamlad förlust		-4 698 378	- 4 265 305
Summa eget kapital		31 619 340	28 799 110
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	4	16 531 269	19 786 072
Summa långfristiga skulder		16 531 269	19 786 072
Kortfristiga skulder			
Lån		26 500	46 500
Leverantörsskulder		322 370	279 382
Övriga skulder, kortfristiga		0	5 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 938	384 369
Summa kortfristiga skulder		779 808	715 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 930 417	49 300 980

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 921 000	38 921 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

	Inga	Inga
--	------	------

Brf Önneredsterrassen Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		324 758
-----------------	--	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar		658 091
		<hr/>
		982 849

Erhållen ränta		84
Erlagd ränta		-757 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		225 018

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar		0
Ökning av rörelseskulder		84 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten		309 028

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld		-3 274 803
Förändring kapitaltillskott		3 253 303
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 500

<u>Årets kassaflöde</u>		287 528
Likvida medel vid årets början		836 828
Likvida medel vid årets slut		<hr/>
		1 124 356

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning inkomstskatt

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 20 211 813 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar och Fastighetsinventarier	25 år
Fastigheter	100 år

Styrelsen har under 2023 valt att följa Bokföringsnämndens uppfattning, dvs. att avskrivning görs på vår fastighet där vi har tillämpat avskrivning 1%.

	2023	2022
Not 1 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	50 796 000	50 796 000
Byggnadsinventarier	129 514	129 514
Markanläggningar	1 812 500	1 812 500
Mark	1 510 000	1 510 000
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<i>54 248 014</i>	<i>54 248 014</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader IB	-6 829 705	- 6 321 745
Byggnadsinventarier IB	-129 514	- 129 514
Markanläggningar IB	-308 125	- 235 625
Årets avskrivning, byggnad	-507 960	- 507 960
Årets avskrivning, markanläggningar	-72 500	- 72 500
<i>Summa ack. avskrivningar enligt plan</i>	<i>-7 847 804</i>	<i>- 7 267 344</i>
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 400 210	46 980 670
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	78 905 000	78 905 000
varav byggnader	49 397 000	49 397 000

	2023	2022
Not 2 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 940 775	1 940 775
Summa anskaffningsvärden	1 940 775	1 940 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-457 293	- 379 662
Årets avskrivningar	-77 631	- 77 631
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-534 924	- 457 293
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 405 851	1 483 482

Not 3 Eget kapital	Bundet	Underhålls Fond	Ansamlad förlust
	<i>Insatser och kapitaltillskott</i>		
Vid årets början	33 064 415		- 4 265 305
Förändring kapitaltillskott	3 253 303		-
Årets resultat			- 433 073
Vid årets slut	36 317 718	-	- 4 698 378

	2023	2022
Not 4 Fastighetslån		
Fastighetslån	16 531 269	19 832 572
Skuld vid årets slut	16 531 269	19 832 572

Låneinstitut	Utg. ränta%	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,868%	15 516 572	-	3 253 303	12 263 269
Swedbank	4,880%	4 316 000	-	21 500	4 268 000

Underskrifter

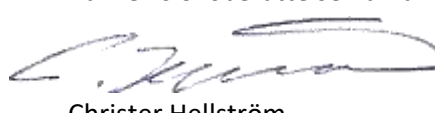
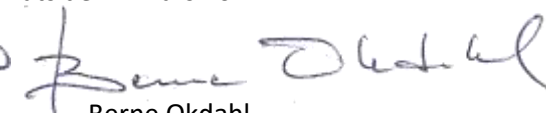
Göteborg 2024-03-01





Björn Hallin Peter Almgren Eva Strömberg Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 mars 2024

Christer Hellström Berne Okdahl
 Förtroendevald revisor Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen. Organisationsnummer 716408-9075.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 denna riskbedömning 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 i 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

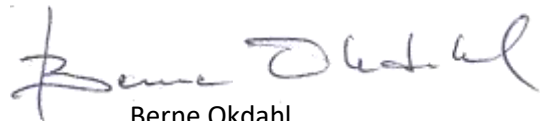
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2024-03-01



Christer Hellström
Revisor



Berne Okdahl
Revisor