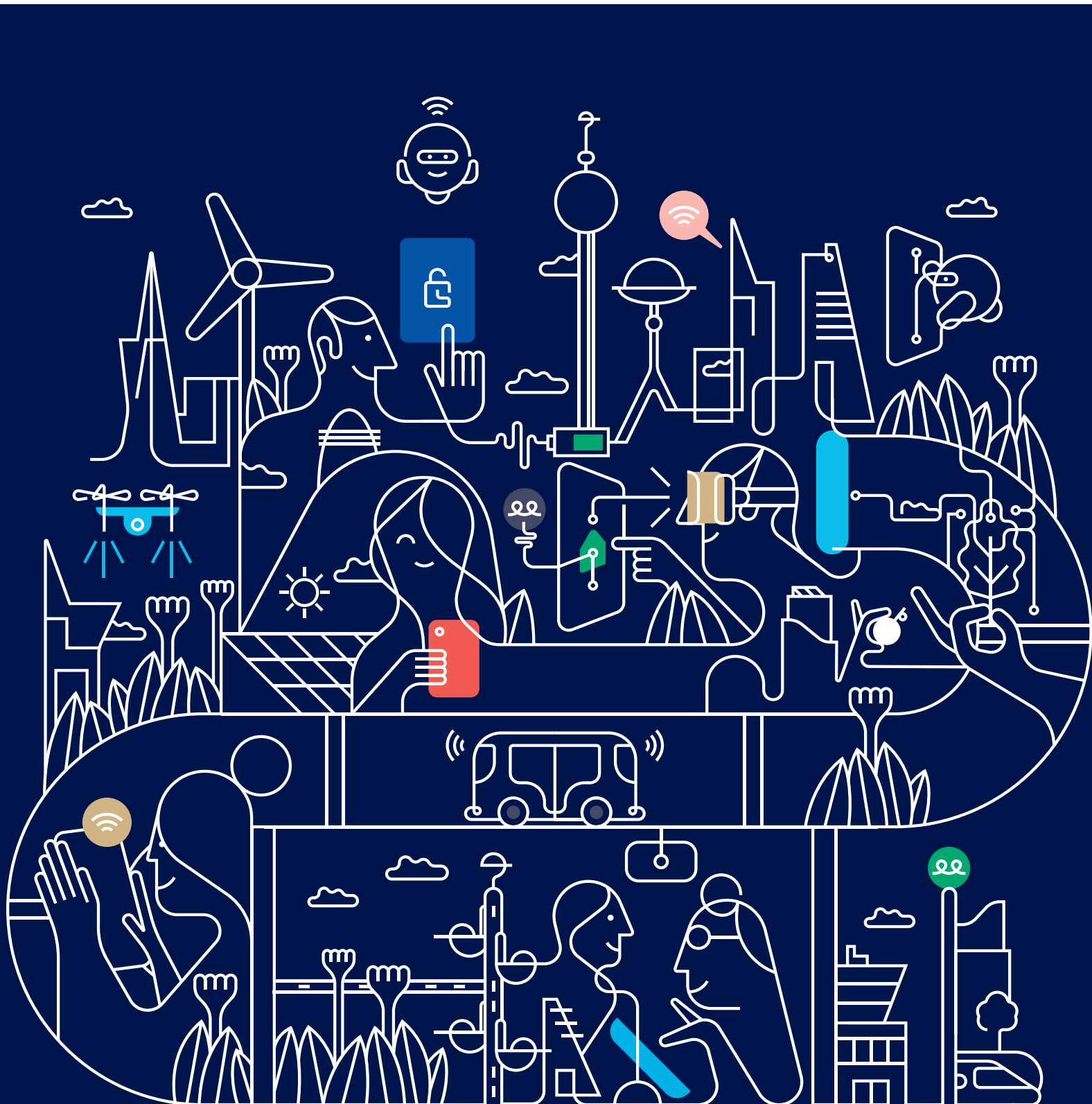




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bondbönan

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 2018 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1952-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-27 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

Anders Johansson	Ordförande
Johanna Almqvist	Ledamot
Sophie Cassel	Ledamot
Reving Chalabi	Ledamot

Anna Helena Emma Carlsson Torp	Suppleant
Emanuel Peli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Rev-AB Trirev
----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kvillebacken 4:10	1952	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

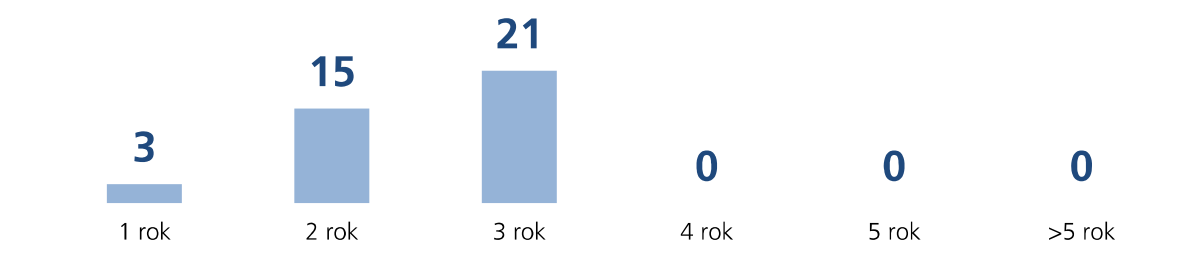
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m², varav 2 268 m² utgör boyta och 252 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	70 m ²	tills vidare
Klubblokal	108 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Häck på baksida	2022	Planterat ny häck på baksidan, bakom pergolan
Säkerhetsdörrar	2021	Nya säkerhetsdörrar vind 16b + cykelingång källare
Ommålning och tvätt av fasad	2021	Underhåll, tvätt, målning och lagning av fasaden
Sophus restavfall	2021	tillbyggnad sophus på innergård
Armaturer gemensamma utrymmen	2021	Installation av nya armaturer till LED i trappuppgång (närvarostyrda) samt källare
Cirkulationspump	2021	Byte av cirkulationspump
Häck framsida	2020	Ny häck på framsidan
Ommålning trapphus	2018	Väggar, tak, karmar
Innegård	2018	Pergola, grill, odlingslådor
Torkrum	2017	Helreovering torkrum
Nyckelsystem	2017	Gemensamma lås utbytta
Renovering av källarlokal	2017	Golv, väggar, kök
Fjäringsgatan		
Sophantering	2016	Återvinning i källaren
Utbyte fönster och balkongdörr	2016	Samtliga gamla fönster och balkongdörrar
		Ny tvättmaskin och torktumlare.
Tvättstuga	2015 - 2017	
Ballofixer bytta alla lägenheter	2014	
Renovering av källarlokal på Godemansg.	2014 - 2015	Kakel golv, väggar, kokvrå.
Sanering omfattande vattenskada hyreslokal Fjärdingsgatan 16C	2014	
Fönster och balkongdörr utbytta.	2013 - 2014	8 fönster, 1 balkongdörr
Genomgång av fönster	2012	Clips bytta
Dränering grund Fjärdingsgatan	2009	Drän. tätat.
Ny värmepump och ombyggnad i fjärrvärmen	2007 - 2008	
Förbättring av vent-systemet	2007	
Elstambyte	1985	
Rörstambyte	1985	
Omputsning av fasad	1985	
Renovering av balkonger	1985	
Omläggning av tak	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2023	
Byte av dörrstängare	2023	4 st entrédörrar samt 1 källardörr
Tvättmaskin	2024	1st ny tvättmaskin (stora maskinen)
OVK	2024	
Stamspolning	2026	
Porttelefon	2028	Nya porttelefoner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bredbandsbolaget /Telenor
El-avtal	Skellefteåkraft AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	Nabo (tid. namn PLL Fastighetsförvaltning AB)
Kabel-TV	Bredbandsbolaget/ Telenor
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Övrig information

Föreningens bidrag på 10 000 kr vid badrumsrenovering, plus 1500 kr för byte av golvbrunn, fortsätter under 2023. Bidraget gäller för de lägenheter med badrum som senast renoverades 1985 i samband med rörstamsbytet. Villkor för bidragen är att brunnen byts ut och att fuktspärren är fackmannamässigt utförd samt att det styrks med intyg från behörig tätskiktsinstallatör.

Föreningens ekonomi

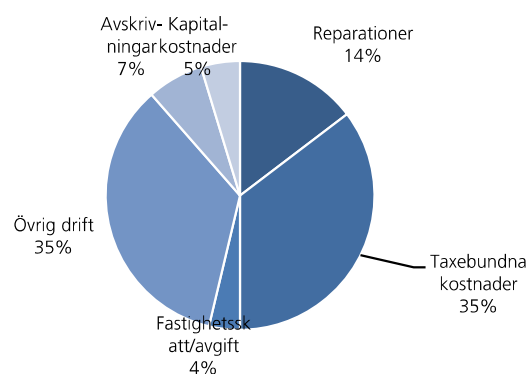
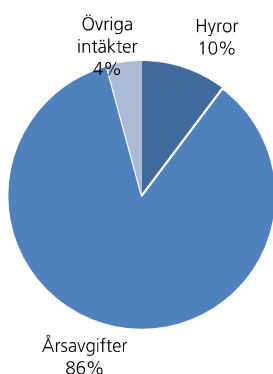
Föreningens ekonomi är fortsatt god och har hög likviditet trots att många större underhållsarbeten genomförts de senaste åren och trots inflation och de kostnadsökningar avseende främst driftskostnader vi sett under året som gått. Då få större underhållsarbeten är planerade inom kommande 5 år förväntas ekonomin vara fortsatt god. Föreningen har en långsiktig budget- och underhållsplan och avsätter pengar till den yttre fonden utefter planerat underhåll.

Med anledning av det samhällsekonomiska läget med hög inflation, ökade energipriser och hög styrränta, och osäkerheten kring hur detta kommer att utvecklas kommande år, har styrelsen justerat den långsiktiga budgeten för att bibehålla en god och hållbar ekonomi i föreningen, anpassad till framtida underhållsbehov och kostnadstäckning. Den nya långtidsbudgeten sträcker sig från 2023 - 2033.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 643 373	2 022 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 662 485	1 641 969
Finansiella intäkter	8 754	68
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 665
Ökning av kortfristiga skulder	231 907	0
	1 903 146	1 643 702
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 620 538	1 762 870
Finansiella kostnader	85 329	86 750
Ökning av kortfristiga fordringar	9 049	0
Minskning av långfristiga skulder	122 980	137 980
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 099
	1 837 895	2 022 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 708 623	1 643 373
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 250	-378 997

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjt garageavgifterna

Besiktat expansionskärlet

Beslutat om avgiftshöjning med 4%

Besiktat våra skyddsrum

Sänkt amorteringen på våra lån från 2% till ca 1%. Föreningen är mycket lågt belånad och sänkningen innebär inget risktagande. Sänkningen frigör ca 60 000 kr/år i kapital, vilket gör att föreningen kan bibehålla en fortsatt god likviditet trots ökade kostnader.

En omfattande vattenskada, som drabbat 2 lägenheter och till viss del ett källarförråd, har uppstått under året. Föreningens fastighetsförsäkring kommer att gå in och täcka större delen av saneringen och återställandet av lägenheterna, dock regleras detta först i efterhand vilket innebär att föreningen kommer behöva göra utlägg för alla kostnader tills dess att lägenheterna är helt återställda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	627	625	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	568	557	550	542
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 374	3 428	3 489	3 549
Elkostnad/m ² totalyta	79	34	30	39
Värmekostnad/m ² totalyta	106	98	78	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	32	35	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	34	39	48
Soliditet (%)	25	26	28	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	-334	262	301
Nettoomsättning (tkr)	1 661	1 637	1 631	1 640

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 268 m² bostäder och 252 m² lokaler.

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	129 200	-850 518	0	979 718
Upplåtelseavgifter	2 846 893	850 518	0	1 996 375
Fond för yttre underhåll	174 014	152 250	-523 326	545 090
S:a bundet eget kapital	3 150 107	152 250	-523 326	3 521 183
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-281 633	-152 250	189 049	-318 432
Årets resultat	-157 688	-157 688	334 278	-334 278
S:a fritt eget kapital	-439 321	-309 938	523 327	-652 709
S:a eget kapital	2 710 786	-157 688	1	2 868 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 688
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-129 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 250
summa balanserat resultat	-439 321

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 798
-435 523

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 660 848	1 637 201
Summa rörelseintäkter		1 662 485	1 641 969

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	2022	2021
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 399 483	-1 546 722
Personalkostnader	Not 6	-142 205	-137 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 850	-78 852
Summa rörelsekostnader		-1 743 597	-1 889 565

RÖRELSERESULTAT**-81 112 -247 596****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 754	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 329	-86 750
Summa finansiella poster		-76 575	-86 682

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-157 688 -334 278****ÅRETS RESULTAT****-157 688 -334 278**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	9 169 741	9 287 711
Inventarier	Not 9	0	5 090
Summa materiella anläggningstillgångar		9 169 741	9 292 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 172 541	9 295 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 321	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	318 074	342 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	8 125	0
Summa kortfristiga fordringar		329 520	342 626
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 390 549	1 303 144
Summa kassa och bank		1 390 549	1 303 144
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 720 069	1 645 770
SUMMA TILLGÅNGAR		10 892 610	10 941 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 976 093	2 976 093
Fond för yttre underhåll	Not 13	174 014	545 090
Summa bundet eget kapital		3 150 107	3 521 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-281 633	-318 432
Årets resultat		-157 688	-334 278
Summa fritt eget kapital		-439 321	-652 709
SUMMA EGET KAPITAL		2 710 786	2 868 474
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 513 234	7 636 214
Summa långfristiga skulder		7 513 234	7 636 214
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	137 980	137 980
Leverantörsskulder		234 920	58 760
Skatteskulder		3 128	5 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	292 562	234 234
Summa kortfristiga skulder		668 590	436 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 892 610	10 941 371

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
Fastighetsförbättringar	90 år	90 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 421 772	1 421 532
Hyror lokaler	143 016	140 247
Hyror garage	27 705	24 987
Bredbandsintäkter	41 652	41 652
Överlåtelse/pantsättning	8 211	0
Avgift andrahandsuthyrning	18 463	8 727
Öresutjämning	29	57
	1 660 848	1 637 201

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	1 381	3 528
Övriga intäkter	256	1 240
	1 637	4 768

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	241 061	186 240
	Fastighetsskötsel beställning	37 805	1 475
	Snöröjning/sandning	7 921	10 515
	Gemensamma utrymmen	1 239	265
	Gård	4 627	0
	Serviceavtal	1 598	10 087
	Förbrukningsmateriel	0	4 199
		294 251	212 781
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	23 000	0
	Tvättstuga	3 456	0
	Sophantering/återvinning	0	166
	Lås	11 042	26 806
	VVS	0	13 536
	Värmeanläggning/undercentral	7 141	0
	Elinstallationer	3 485	0
	Mark/gård/utemiljö	0	23 295
	Skador/klotter/skadegörelse	8 734	0
	Vattenskada	210 139	77 697
		266 997	141 500
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	60 655
	Entré/trapphus	0	30 225
	Värmeanläggning	3 798	0
	Elinstallationer	0	98 258
	Fasad	0	334 188
		3 798	523 326
	Taxebundna kostnader		
	El	198 331	86 876
	Värme	266 745	247 834
	Vatten	92 840	81 624
	Sophämtning/renhållning	85 103	72 038
	Grovsopor	2 985	5 563
		646 004	493 935
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 223	31 593
	Kabel-TV	68 046	0
	Bredband	11 543	78 456
		120 812	110 049
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 621	65 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 399 483	1 546 722

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 501	4 689
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 499	31 613
	Föreningskostnader	6 234	450
	Styrelseomkostnader	350	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 008
	Förvaltningsarvode	78 130	76 448
	Administration	16 771	2 383
	Konsultarvode	0	15 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 580
		142 205	137 296
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 850	18 852
		78 850	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	113 943	113 943
	Förbättringar	4 027	4 027
	Inventarier	5 090	8 725
		123 060	126 695

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 990 406	11 990 406
	Utgående anskaffningsvärde	11 990 406	11 990 406
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 702 695	-2 584 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 970	-117 970
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 820 665	-2 702 695
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 169 741	9 287 711
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	233 900	233 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 721 000	24 823 000
	Taxeringsvärde mark	19 917 000	20 400 000
		49 638 000	45 223 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	44 400 000
	Lokaler	838 000	823 000
		49 638 000	45 223 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 625	43 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 535	-29 810
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 090	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 625	-38 535
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 090
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	0	2 277
	Klientmedel hos SBC	317 570	340 229
	Räntekonto hos SBC	505	0
		318 074	342 506

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter		8 125	0
Markhyra/vägavgift/avgäld		0	0
		8 125	0

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		545 090	484 575
Reservering enligt stadgar		152 250	152 250
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-523 326	-91 735
Vid årets slut		174 014	545 090

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,170 %	3 000 000	3 000 000	2026-02-25
Swedbank	1,100 %	915 000	1 020 000	2025-02-25
Swedbank	0,970 %	1 402 500	1 402 500	2024-09-25
Swedbank	1,100 %	2 333 714	2 351 694	2025-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		7 651 214	7 774 194	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-137 980	-137 980	
		7 513 234	7 636 214	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 037 214 kr.

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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 374 995	12 374 995
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	32 611	0
	Värme	33 824	0
	Vatten	0	16 517
	Extern revisor	15 000	0
	Arvoden	49 422	49 422
	Sociala avgifter	15 528	15 528
	Ränta	713	713
	Avgifter och hyror	3 016	152 054
	Avgifter och hyror SBC Hemma	142 448	0
		292 562	234 234

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Anders Johansson
Ordförande

Johanna Almqvist
Ledamot

Sophie Cassel
Ledamot

Reving Chalabi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Thorell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bondbönan, org.nr 757200-2504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondbönan för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bondbönan för år 2022 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 477 000	1 421 772	1 421 000
Hyror lokaler	143 000	143 016	140 000
Hyror garage	30 000	27 705	25 000
Bredbandsintäkter	41 000	41 652	41 000
Överlåtelse/pantsättning	0	8 211	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	18 463	0
Öresutjämning	0	29	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 381	0
Övriga intäkter	18 000	256	0
	1 709 000	1 662 485	1 627 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-206 000	-241 061	-194 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-37 805	-3 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-7 921	-21 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 239	-5 000
Garage/parkering	0	0	-13 000
Gård	0	-4 627	-6 000
Serviceavtal	-12 000	-1 598	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	-6 000
	-238 000	-294 251	-250 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-74 000
Brf Lägenheter	0	-23 000	0
Tvättstuga	0	-3 456	0
Lås	0	-11 042	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 141	0
Elinstallationer	0	-3 485	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 734	0
Vattenskada	0	-210 139	0
	-55 000	-266 997	-74 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	0	35 000
Gemensamma utrymmen	0	0	40 000
Tvättstuga	0	0	35 000
Värmeanläggning	0	-3 798	0
	0	-3 798	110 000
Taxebundna kostnader			
El	-210 000	-198 331	-80 000
Värme	-285 000	-266 745	-205 000
Vatten	-98 000	-92 840	-88 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-85 103	-82 000
Grovsopor	-4 000	-2 985	0
	-687 000	-646 004	-455 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-41 223	-39 000
Kabel-TV	-40 000	-68 046	-39 000
Bredband	-50 000	-11 543	-44 000
	-132 000	-120 812	-122 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 968	-67 621	-63 000
	-61 968	-67 621	-63 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-2 501	-3 000
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-17 499	0
Föreningskostnader	-1 000	-6 234	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-350	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-78 130	-79 000
Administration	-3 000	-16 771	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 660	-6 000
	-137 000	-127 205	-95 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 850	-19 000
	-79 000	-78 850	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-114 000	-113 943	-114 000
Inventarier	-3 000	-5 090	-9 000
	-117 000	-119 033	-123 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 506 968	-1 724 570	-1 151 000
RÖRELSERESULTAT	202 032	-62 085	476 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	506	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Övriga ränteintäkter	0	84	0
Låneräntor	-86 000	-85 224	-111 000
Räntekostnader skattekonto	0	-78	0
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-86 000	-84 689	-111 000
RESULTAT	116 032	-146 774	365 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se