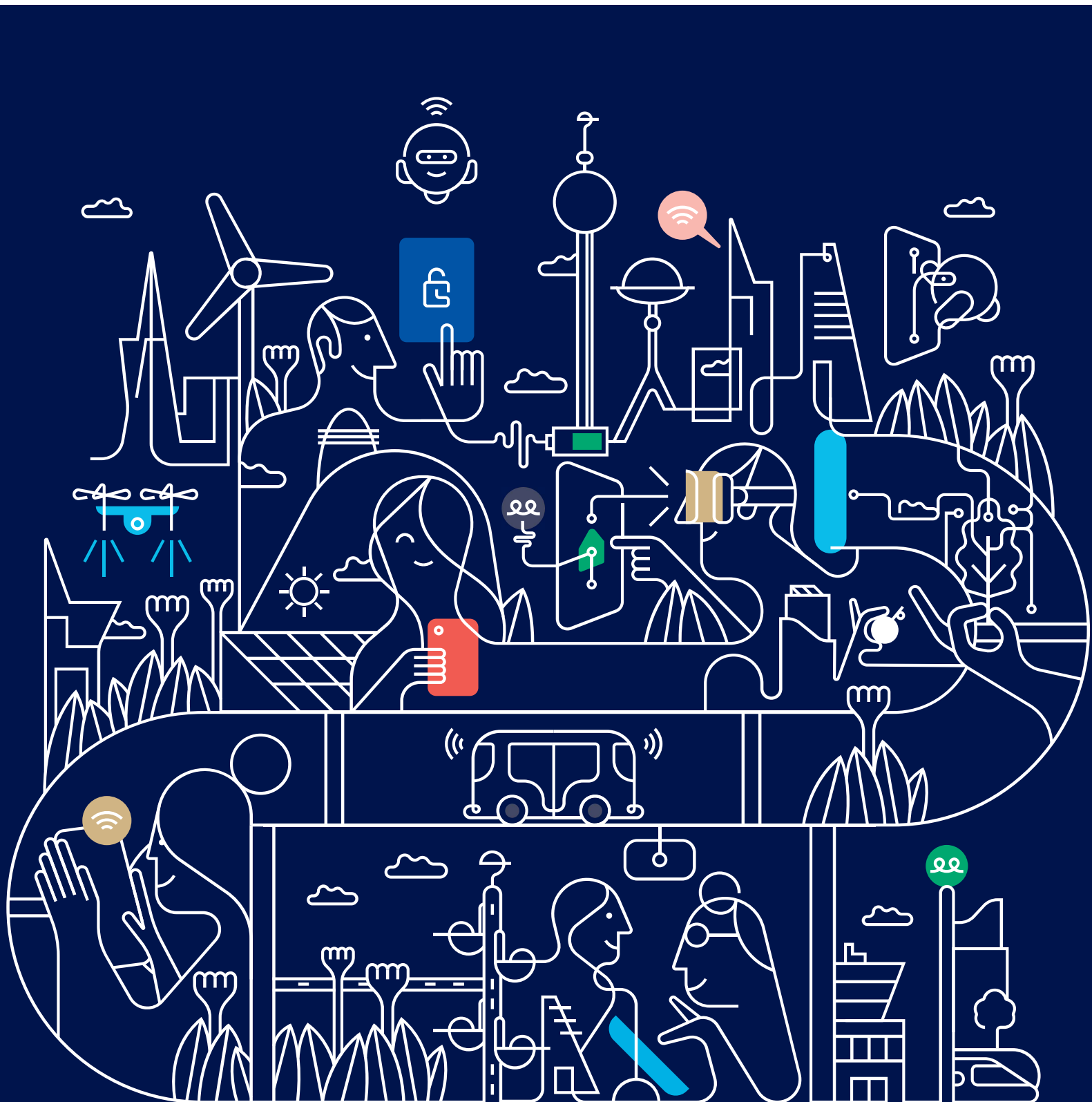




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Göteborg



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 byggentreprenader 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 Göteborg

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 2020 och 2049.
- 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 1916-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 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

Bertil Lidfeldt	Ordförande
Carolina Grinne	Ledamot
Annika Hahne	Ledamot
Elin Hansson	Ledamot
Julia Mielke	Ledamot
Niclas Samsioe	Ledamot
August Örnmark	Ledamot

Louise Brundin	Suppleant
Bassma Fattal	Suppleant
Thomas Rubenson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Brundin, Bassma Fattal, Annika Hahne, Bertil Lidfeldt, Julia Mielke och Thomas Rubenson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fiola Rexhepi
Magnus Emilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Karin Jansson
Matts Johansson
Annbritt Lidfeldt
Annie Rydström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 1:8	1982	Göteborg
Bagaregården 4:7	1982	Göteborg
Bagaregården 4:8	1982	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

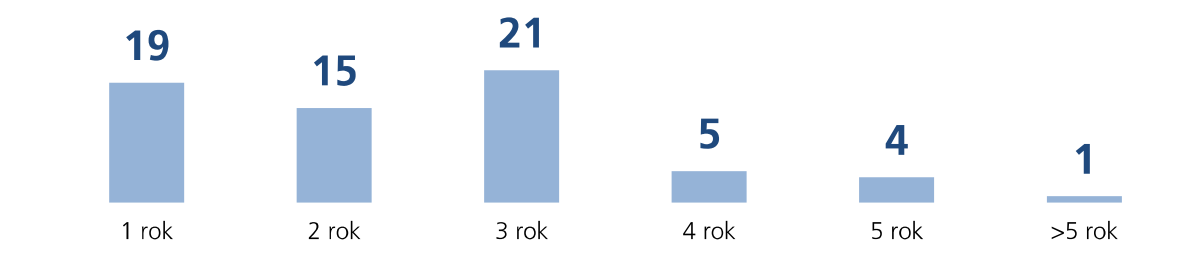
Fastigheterna bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 220 m², varav 4 220 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmeventiler i källaren Majorna	2022
Fasadbyte och fönsterrenovering Falkgatan 14 o 16	2021
Renovering samtliga trapphus	2018
Byte av elledningar och belysning i trapphus	2018
Takrenovering	2017
Fasadmålning Majorna	2015
Taksäkerhetsarbeten och beklädning av skorstenar	2014
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)	2014
Injustering av värmesystem, byte av samtliga termostater samt vissa expansionskärl och pumpar	2012
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)	2011
Byte av avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar	2009 - 2010
Byte av kall- och varmvattenledningar	2009 - 2010
Byte av elstammar samt förstärkning av elservis	2009

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötare som bor i föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV	Tele 2
Datafiberanslutning	Telia

Övrig information

Föreningens anställda är boende som arbetar deltid med enklare fastighets- och trädgårdsskötsel. På Falkgatan finns det istället oavlönade trädgårdsgupper (en per hus) som tar hand om gården. Föreningen ordnar ett par städdagar per år där alla boende hjälps åt att hålla gårdarna och övriga gemensamma ytor fina. Städning av trapphus och tvättstuga utförs av de boende.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas förstås av omvärldsfaktorer som högre räntenivåer, höjda elpriser och stigande kommunala avgifter för sophämtning och vatten. Dessutom löper tomträttsavtalet gällande Kungsladugård 1:8 ut 2023-04-30, avgälden ändras då från 87.000 kr till 297.000 kr per år. Samtidigt försöker styrelsen hålla nere de kostnader som går och omförhandla avtal, t.ex. har vi ett nytt avtal med SBC som är lägre än tidigare. Sammantaget gjorde styrelsen bedömningen att en större avgiftshöjning än normalt var nödvändig per 2023-01-01.

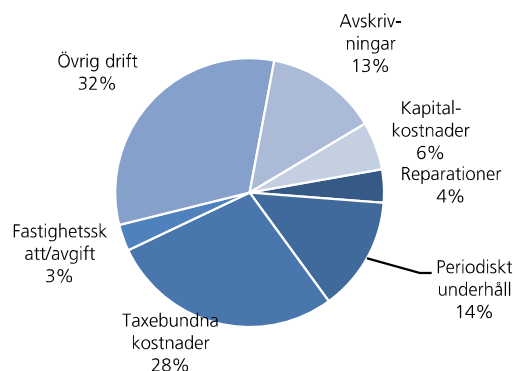
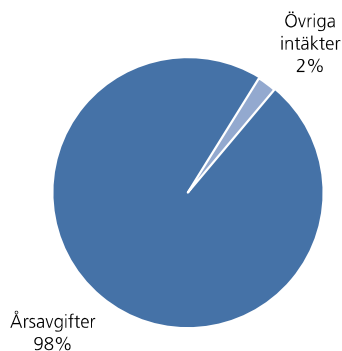
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 381 005	3 403 838
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 363 857	3 471 410
Finansiella intäkter	3 313	2 579
Minskning kortfristiga fordringar	245 914	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 455 488
Ökning av kortfristiga skulder	0	679 040
	3 613 083	8 608 516
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 475 570	2 370 323
Finansiella kostnader	178 805	155 626
Ökning av materiella anläggningstillgångar	38 980	7 674 123
Ökning av kortfristiga fordringar	0	431 279
Minskning av långfristiga skulder	594 512	0
Minskning av kortfristiga skulder	378 900	0
	3 666 767	10 631 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 327 321	1 381 005
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-53 684	-2 022 833

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeventilerna i källaren i Majorna har bytts. Stämman beviljade en motion om försäljning av råvind på Falkgatan 14 D, där medlemmar nu planerar en vindsuppbbyggnad ovanför sin lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	764	742	718
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	1 078	1 821
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 850	4 034	2 966	3 085
Elkostnad/m ² totalyta	17	14	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	127	152	105	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	45	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	37	37	40
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	297	731	742	733
Nettoomsättning (tkr)	3 316	3 198	3 157	3 082

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 220 m² bostäder.

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	101 235	0	0	101 235
Upplåtelseavgifter	605 765	0	0	605 765
Fond för yttre underhåll	2 048 120	298 800	0	1 749 320
S:a bundet eget kapital	2 755 120	298 800	0	2 456 320
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 138 006	-298 800	730 617	-5 569 823
Årets resultat	297 330	297 330	-730 617	730 618
S:a ansamlad förlust	-4 840 675	-1 470	0	-4 839 206
S:a eget kapital	-2 085 555	297 330	0	-2 382 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	297 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 839 205
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 800
summa balanserat resultat	-4 840 675

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 840 675
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 316 421	3 198 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 436	273 193
Summa rörelseintäkter		3 363 857	3 471 410

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 091 290	-1 953 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 776	-242 746
Personalkostnader	Not 6	-182 505	-174 224
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 464	-217 422
Summa rörelsekostnader		-2 891 034	-2 587 745

RÖRELSERESULTAT

472 822 **883 665**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 313	2 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 805	-155 626
Summa finansiella poster		-175 492	-153 047

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

297 330 **730 618**

ÅRETS RESULTAT

297 330 **730 618**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	13 400 517	13 804 782
Maskiner	Not 9	70 177	42 396
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 470 694	13 847 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 470 694	13 847 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 452	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 335 862	1 389 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	169 273	431 892
Summa kortfristiga fordringar		1 521 587	1 821 268
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 595	12 511
Summa kassa och bank		12 595	12 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 534 182	1 833 780
SUMMA TILLGÅNGAR		15 004 876	15 680 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		707 000	707 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 048 120	1 749 320
Summa bundet eget kapital		2 755 120	2 456 320
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 138 006	-5 569 823
Årets resultat		297 330	730 618
Summa ansamlad förlust		-4 840 675	-4 839 206
SUMMA EGET KAPITAL		-2 085 555	-2 382 886
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 639 314	12 734 342
Summa långfristiga skulder		12 639 314	12 734 342
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 606 480	4 105 964
Leverantörsskulder		184 244	620 333
Skatteskulder		1 153	9 202
Övriga skulder		125 403	106 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	533 838	487 775
Summa kortfristiga skulder		4 451 117	5 329 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 004 876	15 680 957

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader		-
Standardförbättringar		-
Stambyte		-
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader o Balkonger	40 år	40 år
Fönster och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 287 168	3 191 425
Överlåtelse/pantsättning	23 184	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 078	6 743
Öresutjämning	-8	49
	3 316 421	3 198 217

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	25 025	266 477
	Återbäring försäkringsbolag	6 715	5 636
	Övriga intäkter	15 696	1 080
		47 436	273 193
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	780	0
	Gård	20 681	15 759
	Serviceavtal	5 867	5 867
	Förbrukningsmateriel	6 870	8 821
	Brandskydd	14 803	5 066
	Fordon	2 498	2 105
		51 500	37 618
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 306	7 184
	Sophantering/återvinning	5 640	0
	Källare	0	1 656
	Lås	6 546	9 255
	VVS	28 806	5 719
	Värmeanläggning/undercentral	7 174	1 613
	Ventilation	1 258	0
	Tak	56 255	0
	Fönster	16 025	17 356
	Mark/gård/utemiljö	442	13 310
	Vattenskada	0	389 411
		123 452	445 504
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	191 938	0
	Fasad	231 398	0
		423 336	0
	Taxebundna kostnader		
	El	70 732	59 073
	Värme	537 649	638 782
	Vatten	162 266	188 127
	Sophämtning/renhållning	84 526	103 901
	Grovsopor	0	8 813
		855 173	998 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 753	15 444
	Tomträttsavgäld	441 512	331 134
	Kabel-TV	34 829	25 483
		539 094	372 061
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 735	99 474
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 091 290	1 953 353

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 377	3 750
	Inkassering avgift/hyra	2 093	975
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 625	47 331
	Föreningskostnader	3 209	406
	Fritids- och trivselkostnader	3 019	1 048
	Förvaltningsarvode	91 824	89 848
	Administration	51 340	70 898
	Korttidsinventarier	7 389	21 810
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 780	6 680
		201 776	242 746
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 790	68 120
	Löner	79 500	75 000
	Sociala kostnader	37 215	31 104
		182 505	174 224
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	99 482	99 482
	Yttertak K3	10 165	10 165
	Fasader/balkonger K3	151 825	3 815
	Fönster/dörrar och portar K3	55 375	12 688
	Stomkomplettering förening K3	16 259	16 259
	Stomkomplettering medlem K3	30 485	30 485
	Stamledningar VA K3	10 171	10 171
	Värmesystem K3	13 225	13 225
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	17 278	17 278
	Maskiner	11 199	3 854
		415 464	217 422

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 800 008	10 172 135
	Nyanskaffningar	0	7 627 873
	Utgående anskaffningsvärde	17 800 008	17 800 008
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 995 226	-3 781 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-404 265	-213 568
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 399 491	-3 995 225
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 400 517	13 804 782
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 400 000	36 608 000
	Taxeringsvärde mark	59 200 000	56 910 000
		99 600 000	93 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 600 000	93 200 000
	Lokaler	0	318 000
		99 600 000	93 518 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 250	0
	Nyanskaffningar	38 980	46 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 230	46 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 854	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 199	-3 854
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 053	-3 854
	Redovisat restvärde vid årets slut	70 177	42 396

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 679	71 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 679	71 679
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 679	-71 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 679	-71 679
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	21 136	20 763
	Klientmedel hos SBC	911 489	1 368 379
	Räntekonto hos SBC	403 238	114
		1 335 862	1 389 256

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	49 263	46 332
	Kabel-TV	9 632	8 705
	Tomträttsavgäld	110 378	110 378
	Försäkringsersättning	0	266 477
		169 273	431 892

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 749 320	1 470 783
	Reservering enligt stadgar	298 800	542 413
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-263 876
	Vid årets slut	2 048 120	1 749 320

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,820 %	1 020 000	1 100 000	2026-01-28
SEB	1,460 %	1 408 000	1 443 200	2023-12-28
SEB	1,000 %	1 020 000	1 100 000	2024-11-28
SEB	1,000 %	246 330	261 970	2024-11-28
SEB	1,080 %	1 725 000	1 775 000	2025-05-28
SEB	1,090 %	1 232 506	1 280 838	2026-05-28
SEB	1,090 %	1 232 506	1 280 838	2026-05-28
SEB	0,650 %	501 490	511 830	2024-08-28
SEB	0,650 %	878 820	896 940	2024-08-28
SEB	0,650 %	3 469 690	3 541 230	2024-08-28
SEB	1,420 %	691 552	733 460	2025-02-28
SEB	1,920 %	1 737 500	1 787 500	2023-05-28
SEB	1,420 %	628 800	655 000	2025-05-25
SEB	1,420 %	453 600	472 500	2025-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		16 245 794	16 840 306	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 606 480	-4 105 964	
		12 639 314	12 734 342	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 273 234 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	17 218 000	17 218 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	10 132	8 360
	Värme	84 946	88 750
	Vatten	40 781	35 569
	Sophämtning	18 789	18 893
	Extern revisor	24 000	24 000
	Arvoden	42 440	27 520
	Sociala avgifter	13 335	8 600
	Ränta	3 280	1 878
	Avgifter och hyror	296 135	274 205
		533 838	487 775

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tomträttsavtalet för fastigheten Kungsladugård 1:8 löper ut 2023-04-30. Avgälden ändras i samband med det från 87.000 kr/år till 297.000 kr/år.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Bertil Lidfeldt
Ordförande

Carolina Grinne
Ledamot

Annika Hahne
Ledamot

Elin Hansson
Ledamot

Julia Mielke
Ledamot

Niclas Samsioe
Ledamot

August Örnmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fiola Rexhepi
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göteborg, org.nr. 757200-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborg för räkenskapsåret 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 betryggande 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 543 000	3 287 168	3 287 000
Överlåtelse/pantsättning	20 000	23 184	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	6 078	5 000
Öresutjämning	0	-8	0
Försäkringsersättning	0	25 025	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 715	0
Övriga intäkter	0	15 696	0
	3 567 000	3 363 857	3 292 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-780	-1 000
Gård	-26 000	-20 681	-26 000
Serviceavtal	-6 000	-5 867	-7 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 870	-6 000
Brandskydd	-12 000	-14 803	-14 000
Fordon	-3 000	-2 498	-2 000
	-75 000	-51 500	-76 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-130 000
Tvättstuga	0	-1 306	0
Sophantering/återvinning	0	-5 640	0
Lås	0	-6 546	0
VVS	0	-28 806	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 174	0
Ventilation	0	-1 258	0
Tak	0	-56 255	0
Fönster	0	-16 025	0
Mark/gård/utemiljö	0	-442	0
	-120 000	-123 452	-130 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-45 000
Värmeanläggning	-225 000	-191 938	-300 000
Fasad	0	-231 398	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-55 000
	-225 000	-423 336	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-70 732	-50 000
Värme	-570 000	-537 649	-520 000
Vatten	-170 000	-162 266	-171 000
Sophämtning/renhållning	-92 000	-84 526	-90 000
Grovsopor	-10 000	0	-8 000
	-922 000	-855 173	-839 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-62 753	-65 000
Tomträttsavgäld	-582 000	-441 512	-442 000
Kabel-TV	-36 000	-34 829	-36 000
	-686 000	-539 094	-543 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-98 735	-94 000
	-94 000	-98 735	-94 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-5 000	-4 377	-6 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-2 093	-1 000
Hysesförluster	0	-120	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-31 625	-25 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 209	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 019	-1 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-91 824	-93 000
Administration	-45 000	-51 340	-8 000
Korttidsinventarier	-15 000	-7 389	-15 000
Konsultarvode	-50 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 780	-7 000
	-222 000	-201 776	-170 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-72 000	-79 500	-90 000
Styrelsearvode	-55 000	-63 840	-55 000
Övriga arvoden	-2 000	-1 950	-2 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-37 215	-32 000
	-171 000	-182 505	-180 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	0	0	-56 000
Stomme och grund K3	-100 000	-99 482	0
Yttertak K3	-10 000	-10 165	0
Fasader/balkonger K3	-154 000	-151 825	0
Fönster/dörrar och portar K3	-53 000	-55 375	0
Stomkomplettering förening K3	-16 000	-16 259	0
Stomkomplettering medlem K3	-31 000	-30 485	0
Stamledningar VA K3	-10 000	-10 171	0
Värmesystem K3	-13 000	-13 225	0
Förbättringar	0	0	-194 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-18 000	-17 278	0
Maskiner	-12 000	-11 199	0
	-417 000	-415 464	-250 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 932 000 -2 891 034 -2 682 000

RÖRELSERESULTAT

635 000 472 822 610 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	3 229	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	84	0
Låneräntor	-275 000	-178 801	-255 000
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	-275 000	-175 492	-255 000

RESULTAT

360 000 297 330 355 000

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