

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 SKF:s Anställdas nr 3

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 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 ska ha till ändamål att äga och förvalta bostadsfastighet i Göteborg åt sina medlemmar samt upplåta bostäder och lokaler under nyttjande för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1900-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 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

Lisa Fjellström	Ordförande	
Jesper Andreasson	Ledamot	
Maud Eenfeldt	Ledamot	Tillgänglig för omval
Eva Glimblad	Ledamot	Ej tillgänglig för omval
Eva Henningsson	Suppleant	Tillgänglig för omval
Anders Sjölander	Suppleant	Tillgänglig för omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maud Lillemor Eenfeldt, Eva Glimblad, Eva Henningsson och Anders Sjölander.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Markus Boltorp	Ordinarie Extern	WeAudit
----------------	------------------	---------

Valberedning

Hamed Jabbari

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 101:1	1947	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

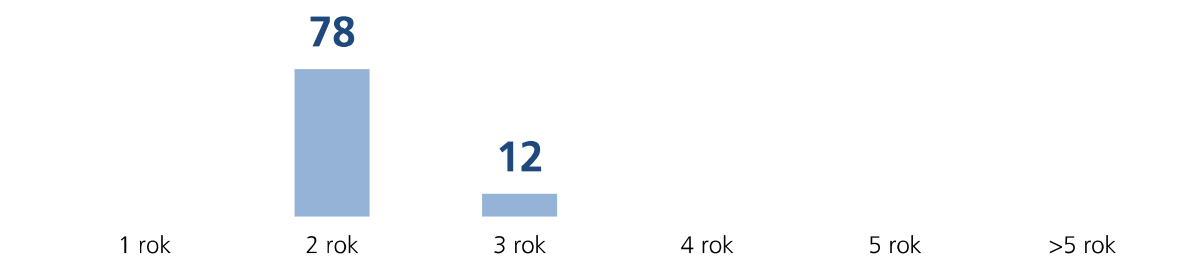
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 116 m², varav 4 730 m² utgör boyta och 386 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage mm	155 m ²	årsbasis
Trycksaker	50 m ²	årsbasis

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Belägen på Ernst Torulfsgatan
Tvättstuga	En på vardera Ernst Torulfsgatan och Bromeliusgatan
Bastu	Belägen på Bromeliusgatan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades januari 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny fog och impregnering av gavel Bromeliusgatan 14 A	2020	Akut åtgärd på grund av vattenläcka
Spolning av brunnar	2019	
Byte av entrédörrar	2019	
Kontroll av system för nyckelbrickor	2019	
Byte av belysning i trapphus	2019	
Målning av trapphus	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av stuprör	2023	I samband med fönsterbyte
Översyn tegelfasad	2023	Inspektion i samb. med fönsterbyte
Målning av hängrännor och takplåtar	2023	I samband med fönsterbyte
Byte av fönster	2023	Arbetet påbörjas v 7 2023
Tvättning av balkonger	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Städning trappor
Blomst Snickeri & Fastighetservice AB	Snöröjning
Telenor	Bredband, TV, IP-telefoni
WeAudit	Revisor

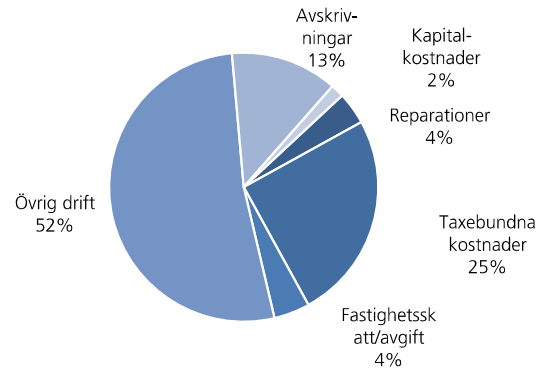
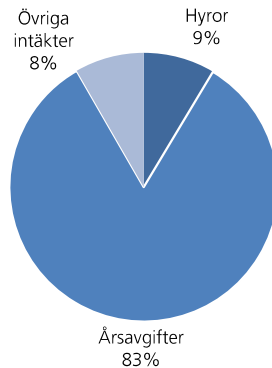
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 629 897	1 912 939
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 871 892	3 725 901
Finansiella intäkter	4 761	410
Ökning av kortfristiga skulder	197 510	191 853
	4 074 162	3 918 164
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 029 014	3 119 404
Finansiella kostnader	58 071	55 977
Ökning av kortfristiga fordringar	37 696	825
Minskning av långfristiga skulder	25 000	25 000
	3 149 781	3 201 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 554 278	2 629 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	924 381	716 958

*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

Upphandling fönsterbyte i hela fastigheten har gjorts.

Radonmätning utförts med godkänt resultat.

Samtliga lägenheter har fått installerad brandvarnare med 10-årsbatteri.

Planerad renovering av entréernas stenläggning ej utförd då ingen entreprenör har hittats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	648	648
Hyror/m ² hyresrättsyta	526	526	254	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 147	1 152	1 158	1 163
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	101	118	94	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	11	10	16
Soliditet (%)	6	1	0	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	335	97	-750	-916
Nettoomsättning (tkr)	3 747	3 714	3 480	3 591

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 730 m² bostäder och 386 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	105 650	0	0	105 650
Fond för yttre underhåll	262 984	160 000	-57 016	160 000
S:a bundet eget kapital	368 634	160 000	-57 016	265 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-279 098	-160 000	153 599	-272 697
Årets resultat	335 222	335 222	-96 583	96 583
S:a fritt eget kapital	56 123	175 222	57 016	-176 114
S:a eget kapital	424 757	335 222	0	89 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	335 222
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-119 099
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 000
summa balanserat resultat	56 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	56 123
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 746 698	3 714 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 193	11 440
Summa rörelseintäkter		3 871 892	3 725 901
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 108 837	-2 232 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 119	-217 832
Personalkostnader	Not 6	-660 058	-668 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-454 346	-454 346
Summa rörelsekostnader		-3 483 360	-3 573 750
RÖRELSERESULTAT		388 532	152 151
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 761	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 071	-55 977
Summa finansiella poster		-53 310	-55 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		335 222	96 583
ÅRETS RESULTAT		335 222	96 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	3 677 893	4 132 239
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 677 893	4 132 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 677 893	4 132 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 685	300
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	3 535 944	2 617 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 542	175 399
Summa kortfristiga fordringar		3 751 171	2 793 340
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		29 958	25 712
Summa kassa och bank		29 958	25 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 781 129	2 819 052
SUMMA TILLGÅNGAR		7 459 022	6 951 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 650	105 650
Fond för yttre underhåll	Not 12	262 984	160 000
Summa bundet eget kapital		368 634	265 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-279 098	-272 697
Årets resultat		335 222	96 583
Summa fritt eget kapital		56 123	-176 114
SUMMA EGET KAPITAL		424 757	89 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 400 000	4 425 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	4 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 025 000	1 025 000
Leverantörsskulder		260 636	298 702
Skatteskulder		17 315	12 555
Övriga skulder		869 651	718 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	461 663	381 621
Summa kortfristiga skulder		4 634 265	2 436 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 459 022	6 951 291

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	33 år	33 år
Fastighetsförbättringar	28 år	28 år
Trapphusbelysning	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Parkeringsplats	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 216 673	3 216 465
Hyror lokaler	203 220	203 220
Hyror parkering	69 900	71 100
Hyror garage	60 000	58 067
Bredbandsintäkter	178 200	178 200
Hyresrabatt	0	-15 000
Överlåtelse/pantsättning	18 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	320	2 380
Öresutjämning	32	29
	3 746 698	3 714 461

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	117 022	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 856
Övriga intäkter	8 171	6 584
	125 193	11 440

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	12 500	0
	Snöröjning/sandning	45 569	54 348
	Myndighetstillsyn	0	24 291
	Gemensamma utrymmen	248	0
	Gård	7 610	554
	Förbrukningsmateriel	42 257	37 459
	Brandskydd	6 313	34 480
	Fordon	0	4 023
		114 497	155 155
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	10 043	0
	Tvättstuga	7 694	0
	Entré/trapphus	47 000	0
	Lås	25 270	13 667
	VVS	43 433	0
	Elinstallationer	3 178	0
	Tele/TV/Kabel-tv/porttelefon	3 838	0
	Tak	0	1 747
	Vattenskada	0	140 822
		140 456	156 236
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	2 750
	Bastu/pool	0	12 585
	Entré/trapphus	0	24 753
	Fönster	0	16 928
		0	57 016
	Taxebundna kostnader		
	El	124 216	112 738
	Värme	514 952	605 280
	Vatten	148 443	142 628
	Sophämtning/renhållning	98 959	90 806
	Grovsopor	0	5 095
		886 570	956 547
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 312	51 790
	Markhyra/vägavgift/avgäld	55 386	12 399
	Tomträttsavgäld	411 904	411 904
	Kabel-TV	111 492	108 405
	Bredband	178 200	178 200
		812 294	762 698
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 930	145 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 108 837	2 232 812

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	1 500
	Tele- och datakommunikation	3 443	3 128
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	17 499	16 989
	Föreningskostnader	1 063	0
	Styrelseomkostnader	5 728	5 296
	Fritids- och trivselkostnader	163	1 238
	Förvaltningsarvode	180 555	176 652
	Administration	31 245	4 216
	Konsultarvode	21 513	5 375
		261 209	217 832
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 500	93 200
	Löner	329 781	334 899
	Kostnadsersättningar	8 597	8 697
	Sociala kostnader	120 500	121 933
	Uttagsskatt	106 680	110 031
		660 058	668 760
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	127 912	127 912
	Förbättringar	319 204	319 204
	Markanläggning	7 230	7 230
		454 346	454 346

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 456 146	15 456 146
	Utgående anskaffningsvärde	15 456 146	15 456 146
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 323 907	-10 869 561
	Årets avskrivningar enligt plan	-454 346	-454 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 778 253	-11 323 907
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 677 893	4 132 239
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 200 000	49 325 000
	Taxeringsvärde mark	68 522 000	68 060 000
		123 722 000	117 385 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	116 000 000
	Lokaler	1 722 000	1 385 000
		123 722 000	117 385 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	449 343	449 343
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	449 343	449 343
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-449 343	-449 343
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-449 343	-449 343
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 624	13 456
	Klientmedel hos SBC	2 469 592	1 553 827
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 358
		3 535 944	2 617 641

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Kabel-TV		30 862	27 873
	Tomträttsavgäld		102 976	147 526
	Bredband		49 384	0
	Förutbetalda kostnader		320	0
			183 542	175 399

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		160 000	160 001
	Reservering enligt stadgar		160 000	160 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-57 016	-160 001
	Vid årets slut		262 984	160 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31			
	Handelsbanken	1,390 %	2 000 000	2 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	3,280 %	1 000 000	1 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	0,820 %	2 425 000	2 450 000	2024-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 425 000	5 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 025 000	-1 025 000	
			2 400 000	4 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 300 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 812 400	10 812 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	6 575	0
	Värme	47 773	94 229
	Vatten	32 693	0
	Ränta	11 197	9 195
	Avgifter och hyror	363 425	278 197
		461 663	381 621

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterbyte ska ske under vinter/vår.


Utredning pågår om eventuell om dränering av mindre del av fastigheten, fuktsanering måste utföras.

Efter fönsterbyte planeras för fortsatt sökande av entreprenör för renovering av entrétrappor.


Styrelsens underskrifter

Göteborg den 6 / 3 2023


Lisa Fjellström
Ordförande


Jesper Andreasson
Ledamot


Maud Eenfeldt
Ledamot

 2/3-2023
Eva Grönlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2023
WeAudit Sweden AB


Markus Boltorp
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3, org.nr. 757201-9029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3s finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg per datum som framgår av påskrift nedan

Auktoriserad revisor Markus Boltorp för WeAudit Sweden AB

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