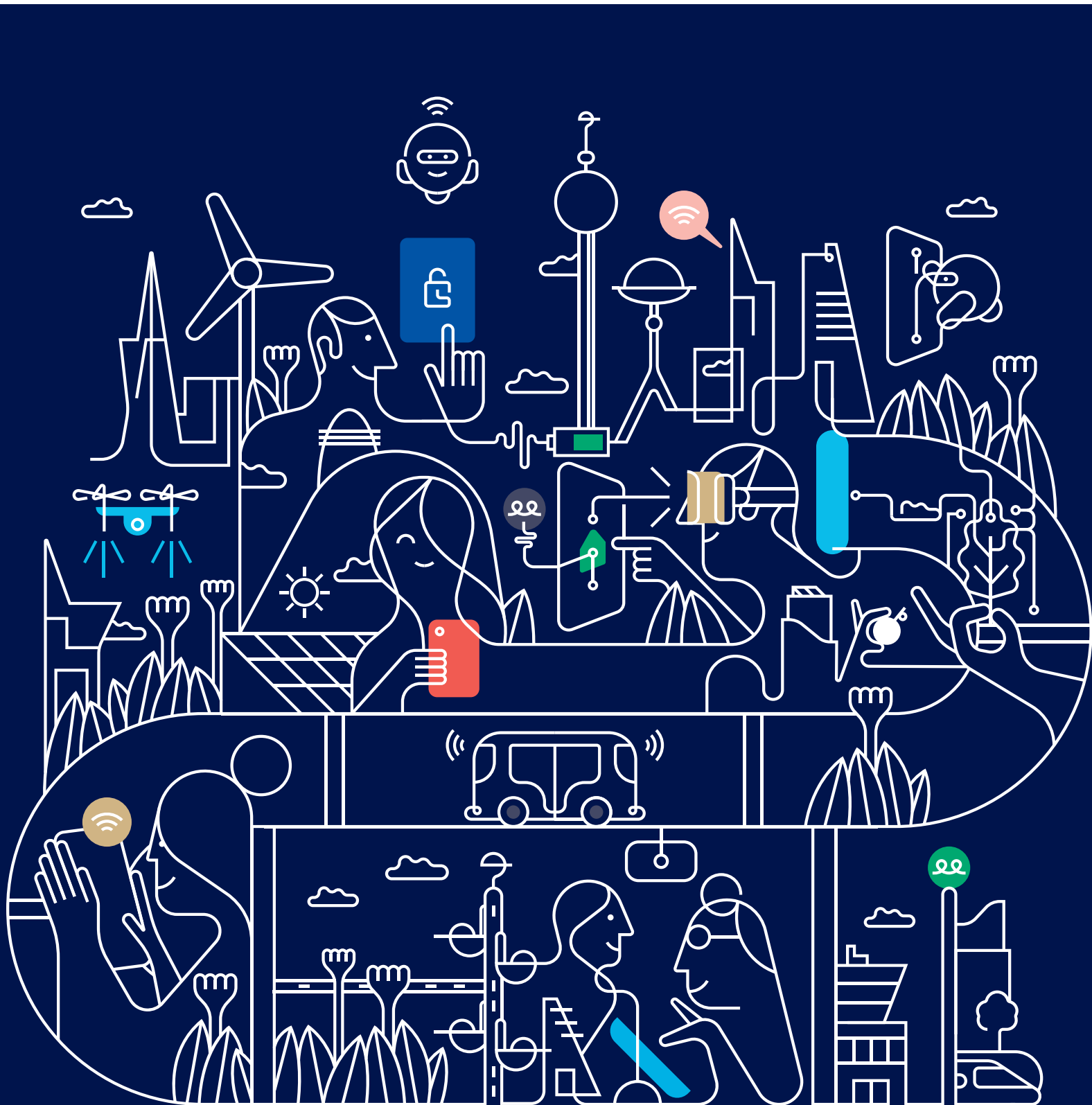




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Masten på Norra Älvstranden



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 Masten på Norra Älvstranden

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 2007 och 2040.
- 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 1991-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skrovet, Sannegården Ga:27. Föreningens andel är 34,6 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning (garage, gård, cykelrum, tvättstugor, övernattningslägenhet) och beslutar i frågor som rör driften.

Styrelsen

Jamshid Jalouli	Ordförande
Maria Christina Eriksson	Ledamot
Johan Myren	Ledamot
Ragnar Solhaugen	Ledamot
Hans Ingmar Stevander	Ledamot
Efthimia Tagaras	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Valberedning

Wenche Helmersson
Sofia Jagler

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 44:2	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

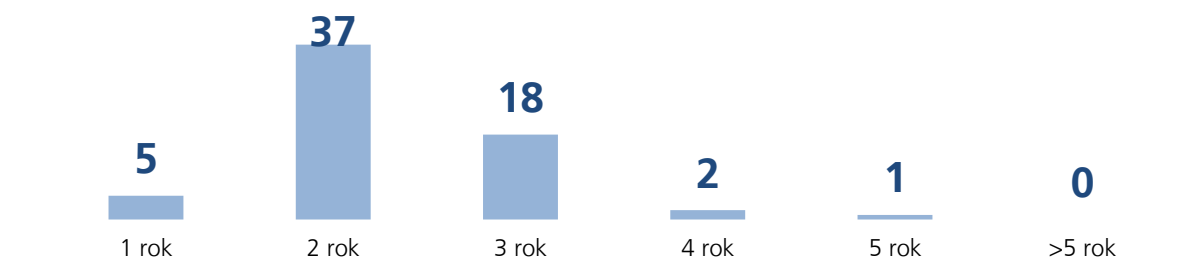
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2006 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 813 m², varav 4 750 m² utgör boyta och 1 063 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet
Garage	Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet
Övernattningslägenhet	Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet
cykelrum	Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet
gård	Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-09-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation och ommålning av fasader för trapphusen till garaget	2021	Genom Skrovet
Dammbindning i källare	2021	Masten
OVK- besiktning, F-system, rensning ventkanaler, F-system, lägenheter/lokaler	2023	Genom Skrovet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor (Bredbandsbolaget) via Samfälligheten Skrovet (abonnemang ingår i hyra)
Kabel TV	CanalDigital (Telenor) via Samfälligheten Skrovet (ingår i hyra)
Teknisk förvaltning	HSB (genom Skrovet)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme, leverans	Göteborg Energi (monopol) via Samfälligheten Skrovet
El-nät	Göteborg Energi Nät AB (monopol)
Hissar (besiktning)	Inspecta för hissbesiktningar via Skrovet
Telekommunikation	Telenor, ip-telefoni för passersystem och hissar
El-leverans (gemensamma lokaler)	DinEl via Samfälligheten Skrovet
Städning (gemensamma lokaler)	Guab AB via Samfälligheten Skrovet
Söphantering	Eriksbergs Samfällighetsförening och Envac för sopsystemet
Underhållsplanering	Avtal med HSB Göteborg (fom 2010-10-22) för att upprätta och vidmakthålla underhållsplan.
Lås och nycklar	Great Security Mekanik GBG AB (tidigare namn - Västsvenska Låsmontage AB)
Service och underhåll på till kabel-TV-nätet tillhörande delar	Seth's Antenn & Teleteknik AB (via Skrovet)
Systematiskt brandskyddsarbete	Anticimex (via Skrovet)

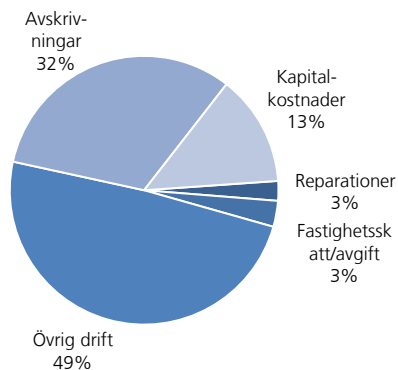
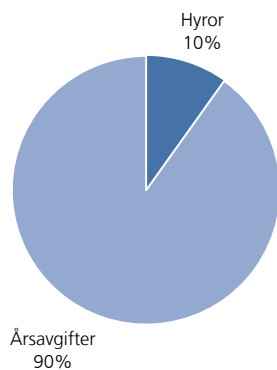
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 662 343	2 561 208
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 722 716	3 699 568
Finansiella intäkter	4 560	447
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 350
Ökning av kortfristiga skulder	75 590	127 013
	3 802 866	3 835 378
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 138 193	2 120 251
Finansiella kostnader	525 308	413 993
Ökning av kortfristiga fordringar	12 297	0
Minskning av långfristiga skulder	900 000	1 200 000
	3 575 798	3 734 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 889 411	2 662 343
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	227 068	101 134

*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

- Under året har styrelsen hanterat över 60 ärenden rörande enskilda medlemmar, bland annat gällande handikappanpassning, tekniska frågor, andrahandsupplåtelser med mera
- Styrelsens arbete under året har präglats av en osäkerhet kring utvecklingen av föreningens kostnader. Detta framförallt såvitt avser räntor och energi.
- Föreningens goda ekonomi under året har till del varit en följd av styrelsens arbete med kostnadskontroll.
- Styrelsen beslutade här till att, i syfte att gardera föreningen för framtida ökade kostnader, höja månadsavgifterna med 2,5%.
- Under året har vissa av föreningens lån hos banken SEB löpt ut och dessa lån har efter övervägande av styrelsen omförhandlats till att, åtminstone tillfälligtvis, löpa med rörlig ränta.
- Styrelsen har under året, i samarbete med samfällighetsföreningen Skrovet, upphandlat och ingått avtal med en ny teknisk förvaltare, Bredablick.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	701	701	700
Hyror/m ² hyresrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 004	10 193	10 446	10 542
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	71	80	82
Soliditet (%)	70	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	-90	-465	62
Nettoomsättning (tkr)	3 711	3 693	3 692	3 683

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 750 m² bostäder och 1 063 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	47 020 000	0	0	47 020 000
Upplåtelseavgifter	60 955 000	0	0	60 955 000
Fond för yttre underhåll	4 247 212	450 000	0	3 797 212
S:a bundet eget kapital	112 222 212	450 000	0	111 772 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	735 794	-450 000	-90 466	1 276 260
Årets resultat	-192 463	-192 463	90 466	-90 466
S:a fritt eget kapital	543 331	-642 463	0	1 185 794
S:a eget kapital	112 765 543	-192 463	0	112 958 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-192 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 185 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
summa balanserat resultat	543 331

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

6 475
549 806

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 711 480	3 693 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 236	6 196
Summa rörelseintäkter		3 722 716	3 699 568

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 791 043	-1 792 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 121	-155 434
Personalkostnader	Not 6	-169 029	-172 344
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 256 238	-1 256 238
Summa rörelsekostnader		-3 394 431	-3 376 489

RÖRELSERESULTAT

328 286 **323 079**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 560	447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 308	-413 993
Summa finansiella poster		-520 748	-413 546

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-192 463 **-90 466**

ÅRETS RESULTAT

-192 463 **-90 466**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	157 975 818	159 232 055
Summa materiella anläggningstillgångar		157 975 818	159 232 055

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

157 975 818

159 232 055

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 208	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 085 406	2 856 249
Summa kortfristiga fordringar		3 095 614	2 856 249

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 095 614

2 856 249

SUMMA TILLGÅNGAR

161 071 431

162 088 304

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 975 000	107 975 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 247 212	3 797 212
Summa bundet eget kapital		112 222 212	111 772 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		735 794	1 276 260
Årets resultat		-192 463	-90 466
Summa fritt eget kapital		543 331	1 185 794
SUMMA EGET KAPITAL		112 765 543	112 958 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 054 025	31 454 025
Summa långfristiga skulder		31 054 025	31 454 025
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 463 630	16 963 630
Leverantörsskulder		188 370	8 717
Skatteskulder		234 104	221 224
Övriga skulder		1 500	43 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	364 259	438 878
Summa kortfristiga skulder		17 251 863	17 676 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 071 431	162 088 304

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	120 år	120 år
Fasad	50 år	50 år
Passersystem	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 329 643	3 329 643
Hyror lokaler	9 600	9 600
Hyror parkering	3 780	3 780
Hyror garage	341 600	339 600
Hyror förråd	0	2 400
Hyror reklamplats	9 600	8 400
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 573	0
Öresutjämning	-44	-51
	3 711 480	3 693 372

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 122	6 196
Övriga intäkter	4 114	0
	11 236	6 196

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 839	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 155	19 714
	Snöröjning/sandning	0	6 250
	Städning enligt beställning	0	2 313
	Gemensamma utrymmen	593	0
	Förbrukningsmateriel	782	886
		37 369	29 163
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 288	0
	Entré/trapphus	538	0
	Lås	3 415	1 136
	VVS	8 848	3 799
	Ventilation	1 038	43 415
	Elinstallationer	8 892	18 798
	Hiss	64 569	60 438
	Huskropp utvändigt	0	58 800
	Skador/klotter/skadegörelse	1 620	13 264
	Vattenskada	0	117 494
		92 208	317 144
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	6 475	0
		6 475	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 591	63 429
	Markhyra/vägavgift/avgäld	115 244	0
	Samfällighetsavgift	1 347 185	1 266 756
	Bredband	4 424	4 424
		1 532 444	1 334 609
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 547	111 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 791 043	1 792 473

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 663	2 501
	Medlemsinformation	0	1 151
	Tele- och datakommunikation	24 390	12 409
	Inkassering avgift/hyra	1 021	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	17 500
	Föreningskostnader	3 950	1 238
	Styrelseomkostnader	0	1 297
	Fritids- och trivselkostnader	400	0
	Förvaltningsarvode	93 274	91 264
	Administration	13 627	3 554
	Korttidsinventarier	1 898	0
	Konsultarvode	12 867	18 090
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 430
		178 121	155 434

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 076	142 799
	Sociala kostnader	33 953	29 545
		169 029	172 344
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	996 487	996 487
	Förbättringar	259 751	259 751
		1 256 238	1 256 238
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 271 030	169 271 030
	Utgående anskaffningsvärde	169 271 030	169 271 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 038 975	-8 782 737
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 256 238	-1 256 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 295 212	-10 038 975
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 975 818	159 232 055
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	104 685 000	84 964 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	53 000 000
		163 685 000	137 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	161 000 000	136 000 000
	Lokaler	2 685 000	1 964 000
		163 685 000	137 964 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	195 995	193 906
	Klientmedel hos SBC	2 885 093	1 611 908
	Räntekonto hos SBC	4 318	1 050 434
		3 085 406	2 856 249

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 797 212	3 713 320
	Reservering enligt stadgar	450 000	413 892
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-330 000
	Vid årets slut	4 247 212	3 797 212

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,210 %	3 000 000	3 000 000	2023-12-28
	SEB	0,690 %	12 917 025	12 917 025	2024-06-28
	SEB	3,220 %	13 063 630	13 563 630	2023-06-28
	SEB	0,990 %	18 537 000	18 937 000	2026-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		47 517 655	48 417 655	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 463 630	-16 963 630	
			31 054 025	31 454 025	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 017 655 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 367 000	54 367 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	44 056	10 288
	Avgifter och hyror	320 203	304 846
	Snöröjning/Sandning	0	6 250
	Vattenskada	0	117 494
		364 259	438 878

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under 2023 att investera i teknik och utrustning för laddning av elbilar och andra hybridfordon i föreningens andel av det gemensamma garaget. Styrelsen bedömer indikativt att investeringen inte kommer att kräva upptagande av några ytterligare lån utan att investeringen istället kan tas ur tillgängliga likvida medel.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 17 / 3 - 2023



Jamshid Jalouli
Ordförande



Johan Myren
Ledamot

Hans Ingmar Stevander
Ledamot

Argätt 15/2-23



Maria Christina Eriksson
Ledamot



Ragnar Solhaugen
Ledamot



Efthimia Tagaras
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2023



Susanne Andersson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masten på Norra Älvstranden, org.nr. 716447-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masten på Norra Älvstranden 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.

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

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 på 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Masten på Norra Älvstranden 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 den / 2023

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 412 225	3 329 643	3 329 000
Hyror lokaler	9 000	9 600	9 000
Hyror parkering	3 000	3 780	3 000
Hyror garage	349 000	341 600	343 000
Hyror reklamplats	9 000	9 600	9 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 573	0
Öresutjämning	0	-44	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 122	0
Övriga intäkter	0	4 114	0
	3 782 225	3 722 716	3 693 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-30 839	0
Fastighetsskötsel beställning	-22 000	-5 155	-3 000
Bevakning	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-593	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-782	-1 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	-23 000	-37 369	-12 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-102 000	0	-53 000
Tvättstuga	0	-3 288	0
Entré/trapphus	0	-538	0
Lås	0	-3 415	0
VVS	0	-8 848	0
Ventilation	0	-1 038	0
Elinstallationer	0	-8 892	0
Hiss	0	-64 569	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 620	0
	-102 000	-92 208	-53 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-6 475	0
	0	-6 475	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-65 591	-66 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	0	-115 244	0
Samfällighetsavgift	-1 700 000	-1 347 185	-1 593 000
Bredband	-5 000	-4 424	-6 000
	-1 775 000	-1 532 444	-1 665 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-122 547	-85 000
	-120 000	-122 547	-85 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-1 663	-3 000
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-14 000	-24 390	-29 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 021	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 500	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 950	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-400	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-101 000	-93 274	-94 000
Administration	-6 000	-13 627	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 898	0
Konsultarvode	0	-12 867	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 530	-7 000
	-157 000	-178 121	-162 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-141 000	-135 076	-141 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-33 953	-40 000
	-181 000	-169 029	-181 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-997 000	-996 487	-997 000
Förbättringar	-260 000	-259 751	-260 000
	-1 257 000	-1 256 238	-1 257 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 615 000 -3 394 431 -3 415 000

RÖRELSERESULTAT

167 225 328 286 278 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	4 318	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	199	0
Låneräntor	-448 000	-525 308	-478 000
	-448 000	-520 748	-478 000

RESULTAT

-280 775 -192 463 -200 000

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