

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 Vasaberg

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 2016 och 2030.
- 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 1980-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23 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

Jacob Hallén	Ordförande	Ordförande väljs av stämman
Fredrik Granhag	Ledamot	
Else Vivianne Ingeborn	Ledamot	
Isabell Maria Lund	Ledamot	
Allen Todström	Ledamot	
Anders Davås	Suppleant	
Leif Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jacob Hallén, Else Vivianne Ingeborn, Leif Johansson och Allen Todström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Katarina Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
Jonas Jonasson	Suppleant Extern	Trevi Revision

Valberedning

Kjetil Holta
Leif Lund
Leif Pineus

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 50:6	1980	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

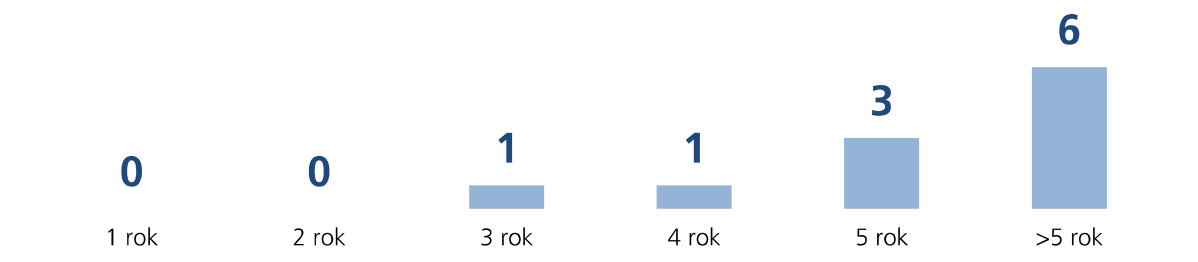
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 860 m², varav 2 500 m² utgör boyta och 360 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik, skönhetsvård	77 m ²	31/7 2023
Butik, skönhetsvård	34 m ²	31/7 2023
Butik, second hand	92 m ²	30/9 2024
Butik, vinkällare	149 m ²	31/5 2024

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Brygghus	Hyrs för 1 år. Där efter kvartalsvis

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering hörnet Götabergsgatan/Kristinelundsgatan.	2020	Förstärkning av bärande balkar för burspråket.
Målning källare	2018	Målning väggar, tak och golv
Bergvärmeinstallation	2018	Övergång t bergvärmeuppvärmning maj 2018. Varmvatten värms via fjärrvärmen.
Installation källarförråd	2018	Gallerförråd installerade
Renovering/relining ventilationskanaler kök	2018	Reelining och rensning av köksventilationer.
Installation armaturer källare	2018	Armaturer med rörelsesensorer
Grundförstärkning	2017	
Butiksupprustning	2017	Förbättringar i samband med grundförstärkning
Asbestsanering. källare	2017	Påkallat av grundförstärkning
Uppgradering av avloppstam	2013 - 2014	Byte av en stam från 3-tum till 4-tum
Cirkulerande varmvatten	2013 - 2014	
Kompletterande rörstambyte	2013	Rörinfodring med plast, källarplan
Ommålning av balkonger	2010	Blästring och ommålningsarbeten
Ommålning av fönster	2010	Yttre underhåll
Trapphusrenovering	2009 - 2010	Projektering påbörjades 2009, klart under 2010
Lägenhetsdörrar	2006	Brandsäkring
Renovering av tak	2006	Renovering, ytbehandling, målning
Nya balkonger	2005	Ytterligare balkongrenovering
Fasadrenovering	2003 - 2004	Inklusive balkonger
Värmesystemet	2003	
Rörstambyte	2002	Rörinfodring med plast
Renovering av balkonger	2000	Delvis genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering/byte	2022/25	. Försening. Skall göras i samband med vindsbyggnation
Fönsterbyte ut mot gata	2022/25	Fönsterbyte/målning i samband med vindsbyggnation. Försening
Relining ventilation badrum	23	Kommer att utföras under år 2023 om behov finnes

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem/ Tele2, Telia
Internet uppkopplingstyp	Telia
Fastighetskötsel	Hans Hallén Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	Otis
Brandlarm	Avarn
Trappstädning	Alternativstäd
Kabel-TV	Com Hem, Telia
Brandservice	Inter Alarm
Fjärrvärme vatten	Göteborg Energi
Klottersanering förebyggande	EBE skadeservice.
Sopphantering, hushållsopor, vatten/avlopp	Göteborgs stad intraservice
Hissbesiktning	Kiwa
Service brandsläckare	Göteborgs Brandservice
Återvinning glas, tidningar, plast och kartong	Renova
Larmtelefon hiss, brandlarm, Gbg energi	Telia
Bergvärmern	Energioptimering Norden, Göteborgs energi
Nordic Green Energi	Elhandelskostnad

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har belastats negativt bl.a på grund av omvärldshändelser.

Elpriser har under stor del av år 2022 varit historiskt höga.

Våra lån har ökat i räntekostnader. Vi har ej kunnat få de låga räntor vi haft tidigare.

Vi har advokatkostnader på grund av konflikten med RCS, exploatören av vår vind.

Föreningen har fört över likvida medel på 900.000 kr till ett sparkonto hos Handelsbanken som ger 1,9%. Handelsbanken är föreningens lånegivare.

Tidigare stod dessa pengar hos SBC men SBC ger lägre sparränta.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 743 887	1 646 508
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 624 461	1 590 375
Finansiella intäkter	5 227	662
Ökning av kortfristiga skulder	1 013 388	0
	2 643 076	1 591 038
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 263 741	1 058 120
Finansiella kostnader	155 768	167 531
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	137 471
Ökning av kortfristiga fordringar	1 026 449	35 073
Minskning av långfristiga skulder	36 663	48 329
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 134
	2 482 621	1 493 659

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 904 342

1 743 887

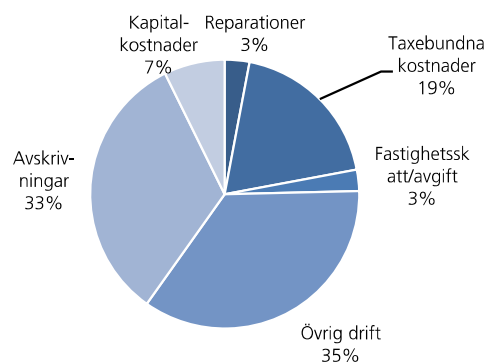
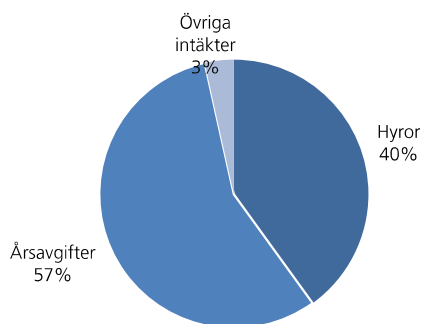
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

160 455

97 378

*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

Föreningen har under år 2022 bestämt att häva avtalet med RCS. Vi har haft tät kontakt och möten med våra jurister på Wistrands advokstbyrå.

Twisten vi har med RCS har kommit upp i Göteborgs Tingsrätt.

Konflikten har påverkar föreningen negativt ekonomiskt.

På grund av otroligt höga elpriser har vi drabbats ekonomiskt negativt. Föreningens fördelaktiga elavtal löpte ut i mars 2022 och därmed ökade våra elkostnader rejält. Vår bergvärmearläggning drar mycket energi.

Vi har diskuterat och haft möten med Göteborgs Energi under slutet av 2022. Diskussionen fortsätter under 2023. Vi måste komma till beslut under mars 2023. Gbg Energi vill att vi abonnerar årsvis på den högsta effekten av fjärrvärme som vi når under årets kallaste dagar.

Föreningen har gjort Radonmätning i fastigheten. I en av våra lokaer gav det indikation på något förhöjda värden. Vi fortsätter med mätningarna under 2023/24. Förhöjningarna kan bero på att berörd lokal är stängd stor del av tiden och att luften i lokalen ej cirkulerar tillräckligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	367	367	367	367
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 806	1 751	1 639	1 550
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 099	6 114	6 133	6 171
Elkostnad/m ² totalyta	76	43	30	32
Värmekostnad/m ² totalyta	27	31	15	47
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	59	59	61
Soliditet (%)	2	5	6	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-485	-336	13	-71
Nettoomsättning (tkr)	1 624	1 590	1 519	1 528

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 500 m² bostäder och 360 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	2 136 500	0	0	2 136 500
Upplåtelseavgifter	490 700	0	0	490 700
Fond för yttre underhåll	616 283	60 000	-23 769	580 052
S:a bundet eget kapital	3 243 483	60 000	-23 769	3 207 252
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 477 244	-60 000	-312 448	-2 104 796
Årets resultat	-485 483	-485 483	336 217	-336 217
S:a ansamlad förlust	-2 962 727	-545 483	23 769	-2 441 013
S:a eget kapital	280 756	-485 483	0	766 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-485 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 417 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
summa balanserat resultat	-2 962 727

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 962 727

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	1 624 264	1 590 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197	0
Summa rörelseintäkter		1 624 461	1 590 375
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-773 881	-707 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 860	-350 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-695 662	-701 603
Summa rörelsekostnader		-1 959 403	-1 759 724
RÖRELSERESULTAT		-334 942	-169 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 227	662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 768	-167 531
Summa finansiella poster		-150 541	-166 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-485 483	-336 217
ÅRETS RESULTAT		-485 483	-336 217

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 14 095 935	14 791 596
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 095 935	14 791 596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 095 935	14 791 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	157 123	42 990
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 818 166	1 745 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 22 284	21 778
Summa kortfristiga fordringar	2 997 573	1 810 669
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 090	33 090
Summa kassa och bank	33 090	33 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 030 663	1 843 759
SUMMA TILLGÅNGAR	17 126 598	16 635 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 627 200	2 627 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	616 283	580 052
Summa bundet eget kapital		3 243 483	3 207 252
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 477 244	-2 104 796
Årets resultat		-485 483	-336 217
Summa ansamlad förlust		-2 962 727	-2 441 013
SUMMA EGET KAPITAL		280 756	766 239
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 158 027	3 448 000
Summa långfristiga skulder		9 158 027	3 448 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 089 345	11 836 035
Leverantörsskulder		1 053 053	155 436
Övriga skulder		254 247	225 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	291 170	204 253
Summa kortfristiga skulder		7 687 815	12 421 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 126 598	16 635 356

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
Stomme och grund	12-100 år	12-100 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasader/Balkonger	15-50 år	15-50 år
Fönster/dörrar och portar	10 år	10 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stamledningar	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	10 år	10 år
Fastighetsel	15 år	15 år
Hissar	15 år	15 år
Utemiljö	Fullt avskriven	Fullt avskrivet
Värmesystem	15-30 år	15-30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	917 665	917 665
Hyror lokaler momspliktiga	650 258	630 192
Hyresrabatt	0	-11 717
Vatten-/värmeintäkter	22 350	13 038
Värmeintäkter	32 311	41 199
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	-11	-1
	1 624 264	1 590 375

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	197	0
		197	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	36 391	35 656
	Fastighetskötsel beställning	5 606	2 621
	Städning entreprenad	44 888	43 798
	Städning enligt beställning	0	585
	Hissbesiktning	2 214	2 183
	Myndighetstillsyn	0	11 503
	Bevakning	4 154	3 671
	Gemensamma utrymmen	0	1 423
	Garage/parkering	0	288
	Gård	510	1 754
	Serviceavtal	48 240	50 699
	Förbrukningsmateriel	660	109
	Brandskydd	4 729	1 590
	Fordon	0	190
		147 391	156 070
	Reparationer		
	Lokaler	0	41 443
	Gemensamma utrymmen	3 212	0
	Lås	190	0
	VVS	50 191	16 675
	Elinstallationer	7 794	0
	Hiss	-2 140	0
	Garage/parkering	0	2 388
	Skador/klotter/skadegörelse	4 119	1 670
		63 366	62 176
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	23 769
		0	23 769
	Taxebundna kostnader		
	El	217 962	121 594
	Värme	76 649	89 429
	Vatten	53 489	45 887
	Sophämtning/renhållning	56 147	54 013
		404 247	310 923
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 071	51 030
	Kabel-TV	7 895	7 660
	Bredband	44 922	45 065
		105 888	103 755
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 989	50 469
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	773 881	707 163

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	150	0
	Tele- och datakommunikation	6 313	5 543
	Juridiska åtgärder	415 523	239 270
	Inkassering avgift/hyra	3 923	829
	Revisionsarvode extern revisor	15 236	15 195
	Föreningskostnader	439	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	307
	Förvaltningsarvode	33 626	40 035
	Administration	3 247	4 679
	Konsultarvode	11 402	45 101
		489 860	350 958
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	568 122	568 247
	Yttertak K3	7 196	7 202
	Fasader/balkonger K3	20 315	19 196
	Fönster/dörrar och portar K3	11 883	11 883
	Stomkomplettering förening K3	13 828	13 828
	Stamledningar VA K3	8 642	8 642
	Värmesystem K3	46 348	46 370
	Luftbehandlingssystem K3	3 025	3 025
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	13 833	13 828
	Hissar K3	2 470	2 469
	Utemiljö allmänt K3	0	6 914
		695 662	701 603

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 043 605	17 373 672
	Nyanskaffningar	0	669 933
	Utgående anskaffningsvärde	18 043 605	18 043 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 252 008	-2 550 405
	Årets avskrivningar enligt plan	-695 662	-701 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 947 670	-3 252 008
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 095 935	14 791 596
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 349 758	1 349 758
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 628 000	27 842 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	58 000 000
		85 628 000	85 842 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 400 000
	Lokaler	3 628 000	3 442 000
		85 628 000	85 842 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 878	60 878
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 878	60 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 878	-60 878
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 878	-60 878
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 556	2 512
	Skattefordran	30 072	32 592
	Klientmedel hos SBC	1 112 579	660 363
	Fordringar kreditfakturer	14 286	0
	Räntekonto hos SBC	758 673	1 050 434
	OBS konto	900 000	0
		2 818 166	1 745 901

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	8 902	8 560
	Kabel-TV	2 152	1 988
	Bredband	11 230	11 230
		22 284	21 778

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	580 052	515 052
	Reservering enligt stadgar	60 000	65 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 769	0
	Vid årets slut	616 283	580 052

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda	
				g	
	Handelsbanken	0,990 %	3 770 023	3 806 686	2024-01-30
	Handelsbanken	0,740 %	3 843 349	3 843 349	2023-01-30
	Handelsbanken	1,110 %	3 448 000	3 448 000	2024-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	1 980 000	1 980 000	2024-01-30
	Handelsbanken	3,350 %	825 000	825 000	2023-03-30
	Handelsbanken	2,840 %	1 381 000	1 381 000	2023-02-03
	Summa skulder till kreditinstitut		15 247 372	15 284 035	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 089 345	-11 836 035	
			9 158 027	3 448 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 047 392 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	16 588 000	16 588 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	60 859	16 401
	Värme	11 243	16 363
	Vatten	12 796	10 210
	Sophämtning	6 271	5 924
	Extern revisor	15 500	15 500
	Ränta	14 927	14 394
	Avgifter och hyror	0	121 812
	Städning	0	3 650
	a	165 834	0
	Städning	3 740	0
		291 170	204 253

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har satt igång med åtgärder för våtutrymmen. Relining av ventilationskanaler. Start januari 2023.

Konflikten med vindsexploator RCS, Residentiel Concept Sweden, fortgår.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jacob Hallén
Ordförande

Fredrik Granhag
Ledamot

Else Vivianne Ingeborn
Ledamot

Isabell Maria Lund
Ledamot

Allen Todström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Katarina Claesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasaberg
Org.nr. 716408-5701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 146 000	917 665	917 000
Hyror lokaler momspliktiga	645 000	650 258	625 000
Vatten-/värmeintäkter	14 000	22 350	0
Värmeintäkter	48 000	32 311	48 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Öresutjämning	0	-11	0
Övriga intäkter	0	197	0
	1 853 000	1 624 461	1 590 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-40 000	-36 391	-37 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-5 606	-3 000
Snöröjning/sandning	0	0	-7 000
Städning entreprenad	-49 000	-44 888	-46 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-2 000
Sotning	0	0	-6 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 214	-4 000
Bevakning	-5 000	-4 154	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-510	-1 000
Serviceavtal	-56 000	-48 240	-50 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-660	-2 000
Brandskydd	-2 000	-4 729	-6 000
	-165 000	-147 391	-166 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-33 000	0	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 212	0
Lås	0	-190	0
VVS	0	-50 191	0
Elinstallationer	0	-7 794	0
Hiss	0	2 140	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 119	0
	-33 000	-63 366	-25 000
Taxebundna kostnader			
El	-360 000	-217 962	-108 000
Värme	-99 000	-76 649	-96 000
Vatten	-51 000	-53 489	-47 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-56 147	-55 000
	-570 000	-404 247	-306 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-53 071	-55 000
Kabel-TV	-9 000	-7 895	-8 000
Bredband	-50 000	-44 922	-47 000
	-121 000	-105 888	-110 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 577	-52 989	-51 000
	-49 577	-52 989	-51 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-150	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 313	-6 000
Juridiska åtgärder	-200 000	-415 523	-200 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-3 923	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 236	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-439	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-33 626	-42 000
Administration	-2 000	-3 247	-15 000
Konsultarvode	0	-11 402	0
	-276 000	-489 860	-282 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-569 000	-568 122	-569 000
Yttertak K3	-8 000	-7 196	-8 000
Fasader/balkonger K3	-21 000	-20 315	-7 000
Fönster/dörrar och portar K3	-12 000	-11 883	-12 000
Stomkomplettering förening K3	-14 000	-13 828	-14 000
Stamledningar VA K3	-9 000	-8 642	-9 000
Värmesystem K3	-47 000	-46 348	-47 000
Luftbehandlingssystem K3	-4 000	-3 025	-4 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-14 000	-13 833	-14 000
Hissar K3	-3 000	-2 470	-3 000
Utemiljö allmänt K3	0	0	-7 000
	-701 000	-695 662	-694 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 915 577	-1 959 403	-1 634 000
RÖRELSERESULTAT	-62 577	-334 942	-44 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 673	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	510	0
Övriga ränteintäkter	0	44	0
Låneräntor	-141 000	-155 768	-178 000
	-141 000	-150 541	-178 000
RESULTAT	-203 577	-485 483	-222 000

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