

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 Delsjövägen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- 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 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 1947-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Martin Sveningsson	Ordförande
Ulf Bokinge	Ledamot
Roland Doggwiler	Ledamot
Malin Forsberg	Ledamot
Pär Forsling	Ledamot
Stina-Kajsa Mellin	Ledamot
Fredrik Nilsson	Ledamot
Thérèse Ymerson	Ledamot

Andrea Bruzelius	Suppleant
Tomas Dahlén	Suppleant
Hampus Sällström	Suppleant
Jan Åström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Bokinge, Andrea Bruzelius, Roland Doggwiler, Pär Forsling, Martin Sveningsson, Thérèse Ymerson och Jan Åström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Larin	Ordinarie Extern	JPA Revision AB
Sebastian Hansson	Suppleant Extern	JPA Revision AB
Malcolm Resare	Ordinarie Intern	
Jakob Sandin	Suppleant Intern	

Valberedning

Hans Fors	
Klas Hansson	
Linda Storkull	Sammankallande
Camilla Vargman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Förvärv	Kommun
Torp 43:1	Lilla Torps Allé 17	1948	Göteborg
Torp 44:2	Lillatorpsgatan 18	1948	Göteborg
Torp 45:1	Iskällareliden 1, 3, 5, 7, 9, 11	1948	Göteborg
Torp 46:1	Iskällareliden 13, 15	1948	Göteborg
Torp 47:1	Iskällareliden 8, 10	1948	Göteborg
Torp 48:1	Iskällareliden 12, 14	1948	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1948 och består av 13 flerbostadshus.

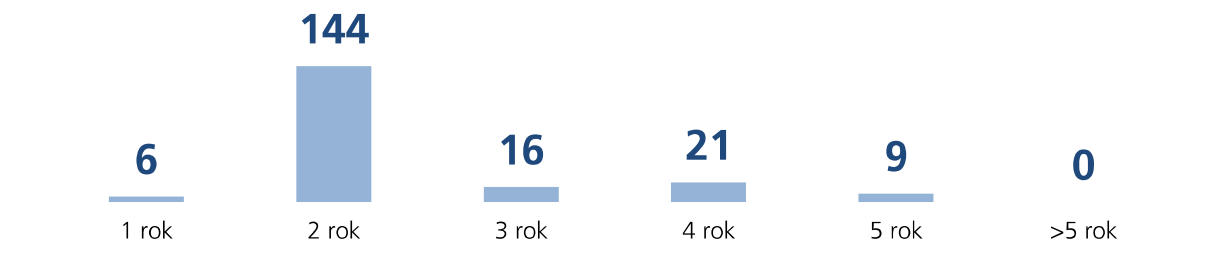
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 980 m², varav 12 137 m² utgör boyta och 1 843 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 196 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal - Eurocontact	49 m ²	2024-09-30
Affärslokal - Friskrehab	190 m ²	2024-12-31
Affärslokal - Mårtensson & Håkansson	204 m ²	2023-06-30
Affärslokal - StigOlofssons Elektriska	278 m ²	2023-12-31
Affärslokal - Tapetserare	89 m ²	2025-10-30
Affärslokal - Fotfrisk	56 m ²	2024-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	I källaren på Lillatorpsgatan 18
Övernattningsslägenhet	I källaren på Lillatorpsgatan 18
Snickeriverkstad	I källaren på Lilla Torps Allé 17
Målrum	I källaren på Lilla Torps Allé 17
Styrelserum	I källaren på Iskällareliden 11A

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak/fasad och fönstermålning	2022	Etapp 1 (hus 12, 14 och 15) av tak/fasad och fönstermålning
Renovering av kallgarage	2021	
Ommålning redskap på lekplatser	2021	
Relining stammar i bottenplattan	2020 - 2021	Relining av liggande stammar i bottenplattan på samtliga hus
Dränering hus 5, 7, 8, 9, 10, 11 och 13	2017	
Förbättring av belysning utemiljön och källaringångar	2017 - 2018	
Dränering hus 1, 3, 17 och affärshuset	2016 - 2017	
Dränering hus 12, 14 och 15	2014	
Upprustning av lekplatser	2014	
Byte av porttelefonsystem	2013	
Renovering av undercentraler	2012 - 2013	
Fönsterom målning	2011 - 2012	
Tätning av fasader	2011 - 2012	
Fönsterrenovering	2001 - 2004	
Elstambyte	1998 - 1999	
Rörstambyte	1998 - 1999	Stamrenovering, stående stammar med Dakkimetoden
Renovering av balkonger	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energieffektiviseringar	2022-2024	I samband med större projekt kommer föreningen titta på energibesparande åtgärder de kommande åren.
Omläggning av tak och renovering av tegelfasader. Målning av fönster, balkonger och ytterkarmar.	2022-2024	Byte av papp, läkt, takpannor samt hängrännor och stuprör. Arbetet kommer att ske i etapper med en första etapp planerad till hösten 2022 som omfattar 3 hus. Under 2023 görs 6 hus och resterande 4 bostadshus under 2024.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	HSB Göteborg
Fastighetsskötsel	HSB Göteborg
TV (must carry avtal)	Tele2
Fastighetsstäd	HSB Göteborg
Trädgårdsskötsel	Veterankraft AB
Administration av porttelefonsystem	Certego
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
El	Telge Energi/Göteborg Energi
Administration av uppställningsplatser	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Eways	System för elbilsladdning
Mera Maskin	Robotgräsklippare

Föreningens ekonomi

Många saker skedde under 2022 som påverkade föreningens ekonomi.

Föreningens uppgörelse i Mark- och Miljööverdomstolen gjorde att föreningens kostnader för tomträttsavgälder ökade från 646 000 SEK/år till 829 000 SEK/år (+28%). Ursprungliga kravet från Göteborg stad var på 1 640 000 SEK/år (+154%). Efter uppgörelsen i maj 2022 har föreningen också betalat in den retroaktiva mellanskillnaden på tomträttsavgälden som omfattade ca 630 000 SEK.

Under året har en fördjupning av föreningens momsregistrering genomförts tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare SBC. Arbetet har omfattat en genomgång av vilka lokaler som ska och kan momsbeläggas. Detta har lett till att den så kallade momsnyckel uppdaterats. Under perioder med större projekt, såsom tak/fasad och fönstermålningen som innebär höga kostnader är det ekonomiskt fördelaktigt att säkerställa en korrekt, och om möjligt, en så hög momsnyckel som möjligt.

Under våren ökade även inflationen i Sverige. Priset på el rusade till följd av energikrisen i Europa och föreningens kostnader för el ökade också. Föreningen såg under hösten ett behov av att justera kWh-priset för elbilsladdning. Det aktiva arbetet med att reducera energiförbrukningen samt att återkommande upphandla fördelaktiga elhandelsavtal har dock lett till att föreningen kunnat hantera kostnadsökningen på ett bra sätt.

I samband med att inflationen ökat så har Riksbanken även höjt reporäntan. De senaste 10 åren har föreningen haft väldigt låga räntor på de gemensamma lånen vilket varit mycket positivt när föreningen genomfört större projekt såsom dränering och relining av stammar i bottenplattor. Under hösten 2022 tog föreningen upp ett nytt lån om 6,5 MSEK för att bekosta den första etappen av tak, fasad och fönsterrenoveringen. Under 2023 och 2024 kommer samtliga lån i föreningen att omförhandlas vilket kommer leda till ökade räntekostnader för befintliga lån. Föreningen ser också ett behov av att ta upp nya lån under de 2 kommande åren (ca 30 MSEK) för att bekosta kommande etapper av tak, fasad och fönsterrenoveringen.

Som en följd av den skenande inflationen ser föreningen också att olika indexerade avtal höjs automatiskt mer än brukligt. Avgifter för vatten och renhållning ökar och även Göteborg Energi har aviserat att kostnaden för fjärrvärme kommer att öka. Föreningen arbetar därför aktivt med att se över samtliga avtal och omförhandla dessa för att kunna hålla nere föreningens gemensamma kostnader.

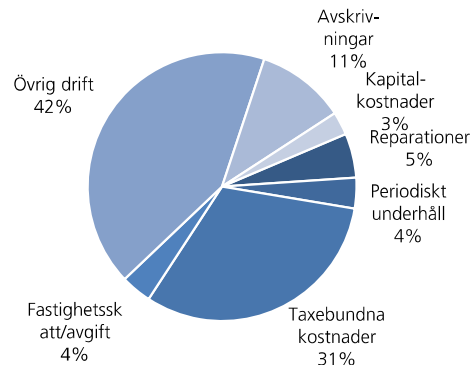
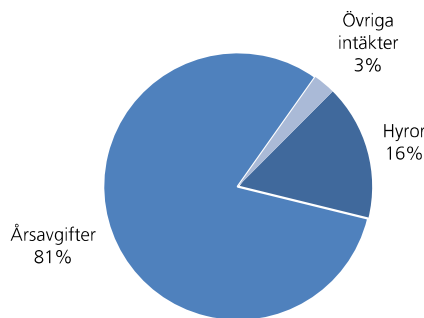
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 292 767	4 193 863
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 359 489	10 690 636
Finansiella intäkter	165	225
Minskning kortfristiga fordringar	24 538	0
Medlemsinsatser	0	625 135
Ökning av långfristiga skulder	5 839 467	5 935 751
Ökning av kortfristiga skulder	661 701	0
	17 885 360	17 251 747
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 106 942	7 537 789
Finansiella kostnader	298 423	170 157
Ökning av materiella anläggningstillgångar	10 621 270	8 191 156
Ökning av kortfristiga fordringar	0	58 164
Minskning av kortfristiga skulder	0	195 577
	20 026 635	16 152 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 151 493	5 292 767
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 141 274	1 098 905

*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

2022 blev ännu ett år som till en början präglades av coronapandemin. Dock överskuggades denna oro snabbt av det krig som i slutet av februari bröt ut i Europa. Dessa händelser har påverkat oss medlemmar och vår gemensamma bostadsrättsförening på olika sätt. Vårens händelser i Europa gjorde att föreningen under 2022 genomförde en initial besiktning av några av föreningens skyddsrum ihop med företaget Presto. Arbetet med skyddsrum är komplext och omfattar ett stort regelverk. Föreningens arbete med att gå igenom rapporterna och förbättringsförslagen innefattar även samarbete med bl.a. Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) som också under våren fick många samtal om hur man ska agera vid en kris.

Under våren släpptes alla restriktioner kring pandemin och vi kunde så småningom börja träffas under mer normala förhållanden. Föreningen genomförde sin ordinarie årsstämma i början av juni och det var trevligt att äntligen få träffas under normala former igen.

I maj 2022 kom ett utslag från Mark- och Miljööverdomstolen som förkunnade en uppgörelse mellan Göteborg Stad och vår bostadsrättsförening kring den rättsliga processen för nya tomträttsavgälder som pågått sedan 2018. Utfallet av uppgörelsen är att Göteborg Stad halverar den utkrävda avgälden för perioden 2018 till och med 2028. Detta får ses som en mycket stor framgång för oss som förening.

Under året har föreningen också arbetat mycket med Energi och Miljöfrågor enligt den framtagna miljöpolicyen. Arbetet för 2022 omfattar bl.a.

- Installation av två robotgräsklippare för gräsytor väster om Iskällareliden.
- Konvertering av samtliga lysrörsarmaturer i källare och vindsutrymmen till LED.
- Initiativ ihop med Kretslopp och Vatten om att låta miljöinformatörer prata med våra medlemmar och ge tips om ökad källsortering och återvinning.
- Installation av laddutrustning för elbilar i 5 av föreningens kallgarage.
- Energigenomgång av föreningens gemensamma tvättstugor

Utvärderingen av de två robotgräsklippare som installerades i april 2022 är mycket positiv. Robotgräsklippare har lett till en bättre skötsel av våra grönytor samt att kostnaden har minskat. En utökning med ytterligare 3 maskiner kommer ske under 2023 för gräsytor öster om Iskällareliden samt vid Lillatorpsallé 17.

Ett större projekt rörande tak, fasad och fönstermålning för 3 hus upphandlades under våren 2022. Uppdraget gick till entreprenören Husbyggen som startade arbetet med hus 12 i augusti 2022. Den första etappen avseende hus 12, 14 och 15 avslutades i december 2022. Under januari 2023 har ett nytt avtal tecknats med Husbyggen för att genomföra ytterligare etapper under 2023 och 2024 för de resterande 10 bostadshusen.

I slutet på augusti genomfördes en gemensam grillning vid den nedre lekplatsen. Ett stort antal medlemmar närvarande vilket ledde till intressanta samtal och en trevlig gemenskap. Stort tack för alla som bidrog till detta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 196 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 273
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 275

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	758	750	742	720
Hyror/m ² hyresrättsyta	879	722	836	858
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 933	1 452	962	1 148
Elkostnad/m ² totalyta	28	22	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	160	157	164	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	35	38	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	12	11	17
Soliditet (%)	26	30	27	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	828	2 549	3 359	1 461
Nettoomsättning (tkr)	11 145	10 641	10 726	10 505

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 137 m² bostäder och 1 843 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	329 275	0	0	329 275
Upplåtelseavgifter	2 316 560	0	0	2 316 560
Fond för yttre underhåll	6 583 615	0	1 900 000	4 683 615
S:a bundet eget kapital	9 229 450	0	1 900 000	7 329 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-277 713	0	649 018	-926 731
Årets resultat	827 765	827 765	-2 549 018	2 549 018
S:a fritt eget kapital	550 052	827 765	-1 900 000	1 622 287
S:a eget kapital	9 779 502	827 765	0	8 951 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	827 765
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-277 712
summa balanserat resultat	550 053

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	388 873
att i ny räkning överförs	-561 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	11 144 679	10 640 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 811	49 838
Summa rörelseintäkter		11 359 489	10 690 636

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 943 612	-6 417 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-886 036	-884 161
Personalkostnader	Not 6	-277 294	-236 018
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 126 523	-433 898
Summa rörelsekostnader		-10 233 466	-7 971 687

RÖRELSERESULTAT

1 126 024 **2 718 950**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 423	-170 157
Summa finansiella poster		-298 258	-169 932

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

827 765 **2 549 018**

ÅRETS RESULTAT

827 765 **2 549 018**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,17	22 591 322	12 920 191
Pågående byggnation	Not 9	10 443 720	10 867 276
Maskiner	Not 10	286 480	85 367
Inventarier	Not 11	163 103	117 046
Summa materiella anläggningstillgångar		33 484 625	23 989 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 485 125	23 990 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		76 866	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 230 296	5 583 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	692 991	582 956
Summa kortfristiga fordringar		4 000 153	6 165 966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 000 153	6 165 966
SUMMA TILLGÅNGAR		37 485 278	30 156 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 645 835	2 645 835
Fond för yttre underhåll	Not 15	6 583 615	4 683 615
Summa bundet eget kapital		9 229 450	7 329 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-277 713	-926 731
Årets resultat		827 765	2 549 018
Summa fritt eget kapital		550 052	1 622 287
SUMMA EGET KAPITAL		9 779 502	8 951 737
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	6 750 000	13 230 409
Summa långfristiga skulder		6 750 000	13 230 409
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	16 706 453	4 386 577
Leverantörsskulder		1 756 693	1 910 160
Skatteskulder		33 498	27 793
Övriga skulder		591 339	16 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 867 793	1 633 629
Summa kortfristiga skulder		20 955 776	7 974 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 485 278	30 156 345

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 årsboksutet. 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 & grund K3	100 år	100 år
Fasad & balkonger K3	100 år	100 år
Parkeringsplats	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år
Laddstolpar elbilar	5 år	5 år
EcoGuard	10 år	10 år
Relining	20 år	-

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	9 204 646	9 104 005
	Årsavgifter - bortfall	-7 102	0
	Hyror lokaler momspliktiga	810 670	704 812
	Hyror lokaler	251 700	166 788
	Hyror parkering moms	31 455	0
	Hyror parkering	389 284	310 955
	Hyror garage	311 067	278 016
	Hyror förråd	60 859	58 564
	Hyesrabatt	-23 250	-34 246
	Elintäkter laddstolpe	2 520	0
	Elintäkter laddstolpe moms	17 389	9 680
	Överlåtelse/pantsättning	39 848	0
	Avgift andrahandsuthyrning	15 657	8 331
	Gästlägenhet	39 800	33 900
	Öresutjämning	136	-7
		11 144 679	10 640 798
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	158 220	0
	Återbäring försäkringsbolag	17 349	14 814
	Övriga intäkter	39 242	35 024
		214 811	49 838

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	500 992	529 781
	Fastighetsskötsel beställning	49 082	33 195
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	139 149
	Fastighetsskötsel gård beställning	324 147	0
	Snöröjning/sandning	38 220	87 806
	Städning entreprenad	243 097	234 184
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 269
	Sotning	0	268
	Myndighetstillsyn	0	4 507
	Garage/parkering	3 582	0
	Sophantering	0	1 038
	Gård	16 057	9 495
	Serviceavtal	15 199	13 770
	Förbrukningsmateriel	28 430	13 167
	Störningsjour och larm	7 526	0
	Brandskydd	4 092	0
		1 230 424	1 069 630
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 373	0
	Lokaler	159 952	12 590
	Gemensamma utrymmen	0	5 362
	Tvättstuga	62 674	57 349
	Sophantering/återvinning	0	1 242
	Källare	1 325	519
	Entré/trapphus	1 296	31 463
	Lås	16 289	13 474
	VVS	125 414	60 290
	Värmeanläggning/undercentral	29 774	7 479
	Ventilation	9 192	1 414
	Elinstallationer	5 408	30 035
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	49 252	66 144
	Tak	0	46 468
	Fasad	0	14 963
	Fönster	3 175	26 387
	Balkonger/altaner	9 057	0
	Mark/gård/utemiljö	3 110	28 347
	Garage/parkering	5 134	30 335
	Skador/klotter/skadegörelse	9 580	15 754
	Vattenskada	60 490	79 403
		555 496	529 018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	46 123	0
	Gemensamma utrymmen	63 329	0
	Entré/trapphus	132 184	0
	Elinstallationer	138 549	0
	Garage/parkering	8 688	0
		388 873	0

Not 4 DRIFTKOSTNADER FORTS.	2022	2021
Taxebundna kostnader		
El	396 307	311 590
Värme	2 240 327	2 196 111
Vatten	519 941	493 354
Sophämtning/renhållning	156 997	158 782
Grovsopor	20 284	10 579
	3 333 856	3 170 416
Övriga driftkostnader		
Försäkring	156 339	153 678
Markhyra/vägavgift/avgäld	162 373	154 467
Tomträttsavgäld	1 398 359*	646 360
Kabel-TV	38 554	38 472
Bredband	290 916	280 934
	2 046 540	1 273 911
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	388 424	374 634
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 943 612	6 417 610

*Årlig avgäld är 829 554 kr/år, överskjutande del 568 805 kr är en retroaktiv debitering av avgäld som belastar 2022 års resultaträkning.

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	1 196	0
Medlemsinformation	16 812	12 521
Tele- och datakommunikation	11 261	9 172
Juridiska åtgärder	98 392	75 481
Inkassering avgift/hyra	4 594	3 510
Hyresförluster	284	2
Revisionsarvode extern revisor	16 153	55 193
Föreningskostnader	8 117	7 138
Fritids- och trivselkostnader	659	0
Förvaltningsarvode	489 256	575 263
Förvaltningsarvodena övriga	12 361	5 563
Administration	77 602	12 997
Konsultarvode	71 488	49 562
Föreningsavgifter	67 800	67 800
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 060	9 960
	886 036	884 161

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	222 155	190 124
Sociala kostnader	55 139	45 894
	277 294	236 018

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	324 129	324 129
	Fasader/balkonger K3	18 357	18 357
	Stamledningar VA K3	526 958	0
	Värmesystem K3	34 430	0
	Förbättringar	65 176	0
	Markanläggning	55 965	55 965
	Maskiner	75 564	13 133
	Inventarier	25 944	22 313
		1 126 523	433 898
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 178 367	28 534 913
	Nyanskaffningar	10 696 147	1 643 454
	Utgående anskaffningsvärde	40 874 514	30 178 367
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 258 177	-16 859 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 025 015	-398 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 283 192	-17 258 177
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 591 322	12 920 191
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	137 762 000	126 436 000
	Taxeringsvärde mark	177 178 000	174 831 000
		314 940 000	301 267 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	305 870 000	292 400 000
	Lokaler	9 070 000	8 867 000
		314 940 000	301 267 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	10 443 720	10 867 276
		10 443 720	10 867 276

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 500	0
	Nyanskaffningar	276 678	98 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	375 178	98 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 133	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 564	-13 133
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88 697	-13 133
	Redovisat restvärde vid årets slut	286 481	85 367
Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 360	0
	Nyanskaffningar	72 001	139 360
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	211 361	139 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 313	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 944	-22 313
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 257	-22 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	163 103	117 047
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	59 243	87 850
	Klientmedel hos SBC	3 151 493	5 292 767
	Fordringar	0	202 392
	Fordringar kreditfakturer	19 560	0
		3 230 296	5 583 009

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	169 975	0
	Kabel-TV	9 651	9 626
	Arrendeavgift	44 972	39 812
	Tomträttsavgäld	207 389	161 590
	Bredband	72 681	72 684
	Bostadsrätterna Sverige	10 210	10 060
	Fastighetskötsel entreprenad	116 106	220 717
	Städning entreprenad	62 007	61 240
	Elintäkt laddstolpar	0	7 227
		692 991	582 956

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 683 615	3 000 571
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 900 000	1 900 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-216 956
	Vid årets slut	6 583 615	4 683 615

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,180 %	2 650 000	2 750 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-30
	Handelsbanken	1,090 %	1 500 000	1 500 000	2024-12-30
	Handelsbanken	0,490 %	1 737 387	1 859 311	2023-03-01
	Handelsbanken	0,440 %	2 375 002	2 399 340	2023-04-30
	Handelsbanken	0,490 %	2 318 020	2 458 334	2023-04-30
	Handelsbanken	1,180 %	650 000	750 000	2024-04-30
	Handelsbanken	0,570 %	3 766 669	3 900 001	2023-01-30
	Handelsbanken	3,150 %	6 459 375	0	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		23 456 453	17 616 986	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 706 453	-4 386 577	
			6 750 000	13 230 409	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 000 000 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 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 439 700	16 776 950

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	91 928	82 027
	Värme	357 716	343 573
	Vatten	140 502	39 695
	Sophämtning	42 204	37 235
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	127 840	132 042
	Sociala avgifter	40 167	37 800
	Ränta	34 669	18 489
	Avgifter och hyror	999 418	908 948
	Lokaler	0	8 820
	Pågående projekt	33 350	0
		1 867 793	1 633 629

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tecknat avtal med Husbyggen om fortsatt tak, fasad och fönsterrenovering för resterande bostadshus. Projektet kommer pågå under 2023 och 2024.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Martin Sveningsson
Ordförande

Ulf Bokinge
Ledamot

Roland Doggwiler
Ledamot

Malin Forsberg
Ledamot

Pär Forsling
Ledamot

Stina-Kajsa Mellin
Ledamot

Fredrik Nilsson
Ledamot

Thérèse Ymerson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Malcolm Resare
Intern revisor

Till föreningsstämman 23-05-24 i HSB Brf. Delsjövägen i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8931

Rapport från lekmannarevisor för verksamhetsåret 2022.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens arbete för verksamhetsåret omfattande tiden 2022-01-01 till 2022-12-31 avseende HSB Brf. Delsjövägen i Göteborg.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som skall ge en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och i enlighet med god redovisningssed. Styrelsen ansvarar också för att sköta förvaltningen i enlighet med lagar och stadgar. Årsredovisningen skall därvid inte innehålla väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Jag har granskat årsredovisningen och baserat på de framlagda revisionsbevisen och min erfarenhet uppfattar jag att den bygger på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Granskningen bygger på genomläsning av protokoll, kontroll av årsbokslutet, stickprov i specifika dokument och möten med styrelsen. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att dess interna kontroll är adekvat.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och är baserad på en ordnad bokföring och ger en rättvisande bild av Brf. Delsjövägens finansiella ställning 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året.
- Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.
- Jag anser således att stämman kan fastställa balans och resultaträkningarna samt disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2022.

Göteborg den 3 maj 2023.

Malcolm Resare

Signeras elektroniskt.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg
Org.nr 757200-8931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg enligt god revisorssed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg enligt digital signatur

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

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