



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02 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

Oscar Niemann	Ordförande
Josefina Johansson	Ledamot
Anna Kristin Sandberg	Ledamot

Lisa Carlstedt	Suppleant
Juraj Varchol	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

#### Valberedning

Kajsa Frykman

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 22:26	2017	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.

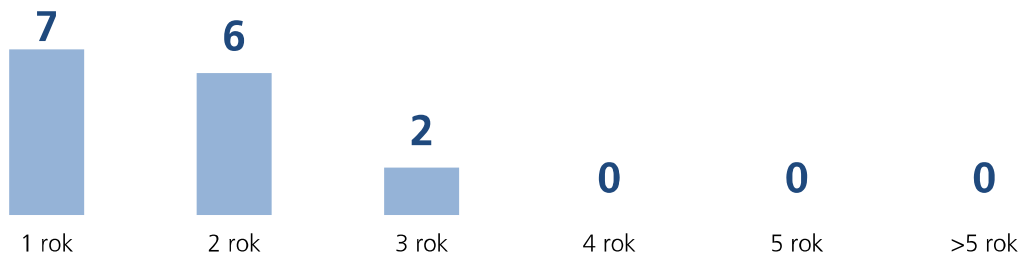
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 958 m<sup>2</sup>, varav 839 m<sup>2</sup> utgör boyta och 119 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramik verkstad	37 m <sup>2</sup>	2021-06-30

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skrotning av oljepanna	2022	Planerat till våren 2022
Fjärrvärme uc. renovering, pumpar/styrning	2022	
Byte av dörrparti	2021	
Passersystem och porttelefoni	2021	Offererat
Avloppsstammar, spolning (köksavlopp lägenheter)	2021	
Filma och utreda avloppsstammar	2021	
Renovering och underhållsmålning av fasad	2020 - 2049	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning av skick på värmeledningssystem	2022	Planerat till våren 2022
Upprättande av sopstation	2023	Offererat
OVK	2023	Planerat till 2023
Radiatorventil och termostatventil (byte inkl injustering)	2023	Planerat till våren 2023
Renovering av trapphus och underhållsmålning	2023	Planerat till efter utvärdering av värmesystem.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
Supreme Service	Teknisk Förvaltning

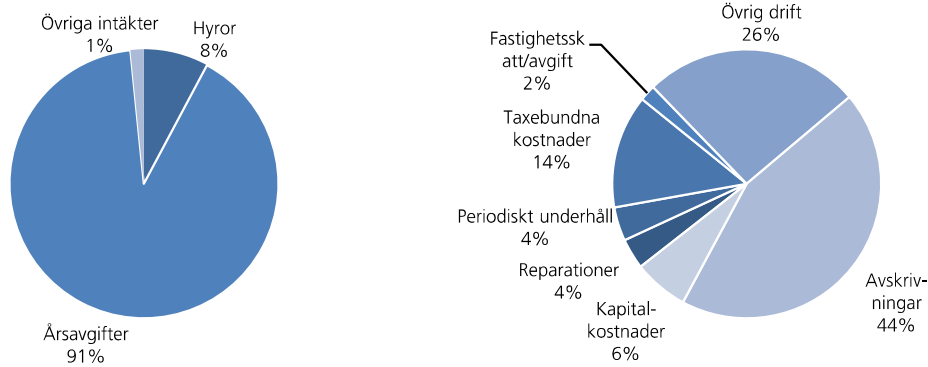
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 615 741</b>	<b>2 545 745</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	716 091	690 112
Finansiella intäkter	4 764	446
Minskning kortfristiga fordringar	1 836	453
	<b>722 691</b>	<b>691 011</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	774 257	697 556
Finansiella kostnader	103 189	93 515
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	142 313
Minskning av långfristiga skulder	28 500	685 750
Minskning av kortfristiga skulder	22 947	1 880
	<b>928 893</b>	<b>1 621 015</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 409 539</b>	<b>1 615 741</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-206 202</b>	<b>-930 004</b>

\*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Medlemslokaler: 2 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	774	746	706	745
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	332	610	1 279	973
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 141	12 175	12 992	12 936
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	20	23	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	118	110	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	44	37	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	98	130	127
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-848	-800	-764	-586
Nettoomsättning (tkr)	713	686	755	764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 839 m<sup>2</sup> bostäder och 119 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	33 018 244	0	0	33 018 244
Fond för yttre underhåll	1 001 319	37 121	-64 580	1 028 778
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>34 019 563</b>	<b>37 121</b>	<b>-64 580</b>	<b>34 047 022</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 803 184	-37 121	-735 816	-3 030 246
Årets resultat	-847 741	-847 741	800 396	-800 396
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 650 925</b>	<b>-884 862</b>	<b>64 580</b>	<b>-3 830 643</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 368 638</b>	<b>-847 741</b>	<b>0</b>	<b>30 216 379</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-847 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 766 063
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 121
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 650 925</b>

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

63 959
<b>-4 586 966</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	712 944	685 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 147	4 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>716 091</b>	<b>690 112</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-534 500	-568 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 256	-98 137
Personalkostnader	Not 6	-31 502	-31 276
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-691 150	-699 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 465 407</b>	<b>-1 397 439</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-749 316</b>	<b>-707 327</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 764	446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 189	-93 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 425</b>	<b>-93 070</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-847 741</b>	<b>-800 396</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-847 741</b>	<b>-800 396</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	38 303 029
		38 994 180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 303 029</b>	<b>38 994 180</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>38 303 029</b>	<b>38 994 180</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 667	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 436 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	12 257
		17 267
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 451 401</b>	<b>1 659 439</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 451 401</b>	<b>1 659 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 754 431</b>	<b>40 653 618</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 018 244	33 018 244
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 001 319	1 028 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 019 563</b>	<b>34 047 022</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 803 184	-3 030 246
Årets resultat		-847 741	-800 396
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 650 925</b>	<b>-3 830 643</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 368 638</b>	<b>30 216 379</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 850 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 850 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 336 000	10 214 500
Leverantörsskulder		40 675	70 007
Skatteskulder		57 150	53 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	101 968	99 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 535 793</b>	<b>10 437 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 754 431</b>	<b>40 653 618</b>

## 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	40 år	40 år
Stomkomplett. för.	5 år	5 år
Värmesystem	10 år	10 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Fasader/balkonger	10/40 år	10/40 år
Fönster/dörrar, port	10 år	10 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	648 989	625 532
Hyror lokaler	39 470	72 644
Hyror förråd	16 200	0
Bredbandsintäkter	264	402
Hyresrabatt	0	-18 835
Värmeintäkter	3 168	5 748
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	23	38
	<b>712 944</b>	<b>685 528</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	2 106
	Återbäring försäkringsbolag	3 147	2 478
		<b>3 147</b>	<b>4 584</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 800	74 712
	Fastighetsskötsel beställning	4 375	8 292
	Städning enligt beställning	0	17 600
	Serviceavtal	30 120	9 500
	Förbrukningsmateriel	0	699
	Brandskydd	10 563	0
		<b>104 858</b>	<b>110 803</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	8 375
	Gemensamma utrymmen	7 500	0
	Tvättstuga	43 061	5 725
	Lås	0	989
	VVS	0	38 275
	Elinstallationer	0	54 415
	Tak	6 520	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 370
		<b>57 081</b>	<b>114 149</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	63 959	0
	Entré/trapphus	0	64 580
		<b>63 959</b>	<b>64 580</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	23 060	19 219
	Värme	124 771	113 480
	Vatten	34 975	42 355
	Sophämtning/renhållning	31 250	23 242
		<b>214 056</b>	<b>198 296</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 963	26 567
	Kabel-TV	36 099	26 853
	Bredband	230	0
		<b>64 292</b>	<b>53 420</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 255</b>	<b>26 895</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>534 500</b>	<b>568 143</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 663	938
	Juridiska åtgärder	10 875	1 719
	Inkassering avgift/hyra	511	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 756	-72
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	800	0
	Förvaltningsarvode	40 601	38 970
	Administration	66 047	1 888
	Konsultarvode	75 553	54 244
		<b>208 256</b>	<b>98 137</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	23 948	23 800
	Sociala kostnader	7 554	7 476
		<b>31 502</b>	<b>31 276</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	467 289	467 289
	Yttertak K3	21 728	21 728
	Fasader/balkonger K3	27 160	39 450
	Fönster/dörrar och portar K3	30 963	30 963
	Stomkomplettering förening K3	34 765	34 765
	Stamledningar VA K3	21 728	21 728
	Värmesystem K3	28 247	28 247
	Fastighetsel inkl. svagström K3	41 880	38 323
	Utemiljö allmänt K3	17 391	17 391
		<b>691 150</b>	<b>699 883</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 758 457	41 616 144
	Nyanskaffningar	0	142 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 758 457</b>	<b>41 758 457</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 764 277	-2 064 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-691 150	-699 883
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 455 428</b>	<b>-2 764 277</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 303 029</b>	<b>38 994 180</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 921 671	17 921 671
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 478 000	10 701 000
	Taxeringsvärde mark	14 269 000	12 400 000
		<b>24 747 000</b>	<b>23 101 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 000 000	22 600 000
	Lokaler	747 000	501 000
		<b>24 747 000</b>	<b>23 101 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	26 938	26 431
	Klientmedel hos SBC	354 811	565 308
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		<b>1 436 477</b>	<b>1 642 172</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	12 257	0
	Försäkring	0	10 804
	Kabel-TV	0	6 463
		<b>12 257</b>	<b>17 267</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 028 778	1 043 191
	Reservering enligt stadgar	37 121	34 652
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 580	-49 065
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 001 319</b>	<b>1 028 778</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,750 %	2 850 000	2 850 000	2025-12-01
Handelsbanken	0,610 %	2 736 000	2 764 500	2023-12-01
Handelsbanken	3,350 %	1 750 000	1 750 000	2023-03-15
Handelsbanken	3,790 %	2 850 000	2 850 000	2023-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 186 000</b>	<b>10 214 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 336 000	-10 214 500	
		<b>2 850 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 043 500 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	23 800	23 651
Sociala avgifter	7 478	7 400
Ränta	11 144	547
Avgifter och hyror	59 546	58 183
Vatten	0	8 462
Sophämtning/renhållning	0	1 149
	<b>101 968</b>	<b>99 392</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Oscar Niemann  
Ordförande

Josefina Johansson  
Ledamot

Anna Kristin Sandberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen 769635-0003

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen för år 2022.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023-04-26

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	656 000	648 989	648 438
Hyror lokaler	38 000	39 470	37 000
Hyror förråd	10 000	16 200	0
Bredbandsintäkter	0	264	0
Värmeintäkter	8 000	3 168	8 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	23	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 147	0
	<b>712 000</b>	<b>716 091</b>	<b>693 438</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-83 000	-59 800	-57 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-4 375	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-28 050	0	0
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-11 000	-30 120	-8 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	0	-10 563	0
	<b>-133 050</b>	<b>-104 858</b>	<b>-82 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 500	0
Tvättstuga	0	-43 061	0
Tak	0	-6 520	0
	<b>-50 000</b>	<b>-57 081</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-63 959	-525 000
	<b>0</b>	<b>-63 959</b>	<b>-525 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-30 000	-23 060	-35 000
Värme	-126 000	-124 771	-111 000
Vatten	-47 000	-34 975	-36 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-31 250	-28 000
	<b>-229 000</b>	<b>-214 056</b>	<b>-210 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-30 000	-27 963	-37 000
Kabel-TV	-30 000	-36 099	-26 000
Bredband	0	-230	0
	<b>-60 000</b>	<b>-64 292</b>	<b>-63 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-30 255	-27 000
	<b>-31 000</b>	<b>-30 255</b>	<b>-27 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 663	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-10 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 756	-9 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-800	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-40 601	-40 000
Administration	-3 000	-66 047	-3 000
Konsultarvode	0	-75 553	0
	<b>-60 000</b>	<b>-208 256</b>	<b>-55 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-24 000	-23 948	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-7 554	-6 000
	<b>-30 000</b>	<b>-31 502</b>	<b>-30 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-468 000	-467 289	-468 000
Yttertak K3	-22 000	-21 728	-22 000
Fasader/balkonger K3	-28 000	-27 160	-28 000
Fönster/dörrar och portar K3	-31 000	-30 963	-31 000
Stomkomplettering förening K3	-35 000	-34 765	-35 000
Stamledningar VA K3	-22 000	-21 728	-22 000
Värmesystem K3	-29 000	-28 247	-29 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-42 000	-41 880	-35 000
Utemiljö allmänt K3	-18 000	-17 391	-18 000
	<b>-695 000</b>	<b>-691 150</b>	<b>-688 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 288 050</b>	<b>-1 465 407</b>	<b>-1 730 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-576 050</b>	<b>-749 316</b>	<b>-1 037 062</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 755	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-100 000	-103 084	-124 000
Övriga räntekostnader	0	-105	0
	<b>-100 000</b>	<b>-98 425</b>	<b>-124 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-676 050</b>	<b>-847 741</b>	<b>-1 161 062</b>

# 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](http://www.sbc.se)