

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 Plejaden på Lindholmen

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 2021 och 2041.
- 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 1998-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 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

Jonas Jademyr	Ordförande
Emelie Franzén	Sekreterare
Karin Lidberg	Kassör
Christian Petterson	Fastighetsansvarig

Sophia Hansen	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sophia Hansen, Jonas Jademyr och Karin Lidberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer i Göteborg AB
John Erik Andreas Modin	Suppleant Extern	Förenade Revisorer i Göteborg AB

Valberedning

Maria Eder Paradeiser
Jennifer Pommer Adler

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDHOLMEN 10:1	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

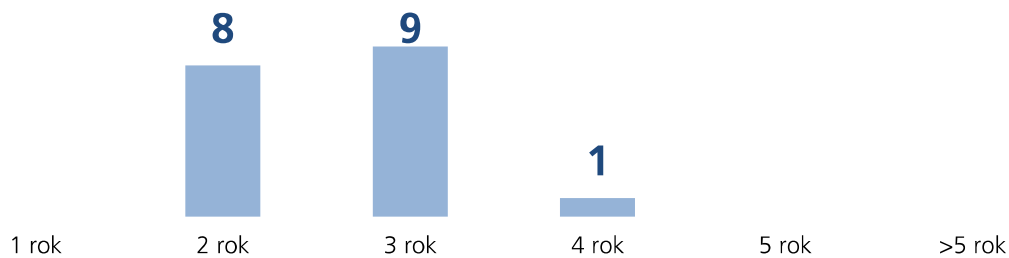
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 354 m², varav 1 354 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd 1 & 2
Verkstad / Snickarbod
Soprum
Skyddsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering dörrbroms till cykelförråd och verkstadsförråd	2022	
Montering brytskydd och byte av låshus och låscylindrar till cykelförråd och verkstadsförråd	2022	
Inköp snö- och sopmaskin	2022	
Renovering av staket	2022	
Byte reglerventil till Fjärrvärmeanläggningen	2022	
Reparation hiss, nytt kullager	2022	
Spolning av alla avlopp	2021	
Byte av torktumlare	2021	
Åtgärder i skyddsrum	2020	
Byte av brandsläckare	2020	
Målning yttertak	2019	
Besiktning fasad	2019	
Målning fasad	2019	
Renovering balkonger plan 4	2019	
Ny porttelefon	2019	
Tätning av sprickor i fasad	2019	
Dörrstängning justerad (entrédörren)	2019	
Nya balkongskydd monterade	2019	
Fuktskador i lgh 17 åtgärdade	2019	
Målning av fönsterfoder	2019	
Målning av inbyggda balkonger	2019	
Målning av stuprör	2019	
Spolning av avlopp	2018	
Nytt ekräcke på våning 2	2018	
Nya LED-lampor i trappan	2018	
OVK besiktning	2017	Enligt underhållsplan
Byte av torkskåp	2017	
Byte av tvättmaskin	2015	
kompletterande reparation av fasad	2015	
Nytt kodlås till entrédörr	2015	
Reparation av fasad	2014	
Målning av ytterdörrsparti på entréplan	2014	
Målning av yttertak	2013	
Inspektion av fasaden	2013 - 2014	
Målning av ytterdörrar på våningsplan	2013	
Målning & tapetsering i trapphus	2012	
Nya armaturer trapphus entréplan	2012	
Renovering av staket och grind	2012 - 2013	
Byte golvbeläggning hiss	2011	
Fönstermålning	2011 - 2014	
OVK besiktning	2011	
Byte av mangel	2011	
Byte av en tvättmaskin	2010	
Spolning avlopp & stammar	2010 - 2011	

Planerat underhåll	År
Förrådstak	2023
OVK	2023
Målning loftgångsräcken	2023
Målning/byte av entrédörr och loftgångsdörrar	2023
Spolning avlopp	2024
Energideklaration	2025
Rengöring ventilation	2025
Renovering förråd	2026
Renovering tvättstuga	2026
Målning loftgångsräcken	2026
Spolning avlopp	2027
Renovering/byte sopmaskin	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Hisservice	Kone
Hissbesiktning	Kiwa
Renhållning (Sopor)	Renova & Göteborgs Stad Renhållning
Fjärrvärme	Gbg. Energi
El-avtal	Motala Energi
El-distribution	Gbg. Energi
Trapphusstädning	Älvstranden Facility Service
Snöröjning	Veteranpoolen AB

Föreningens ekonomi

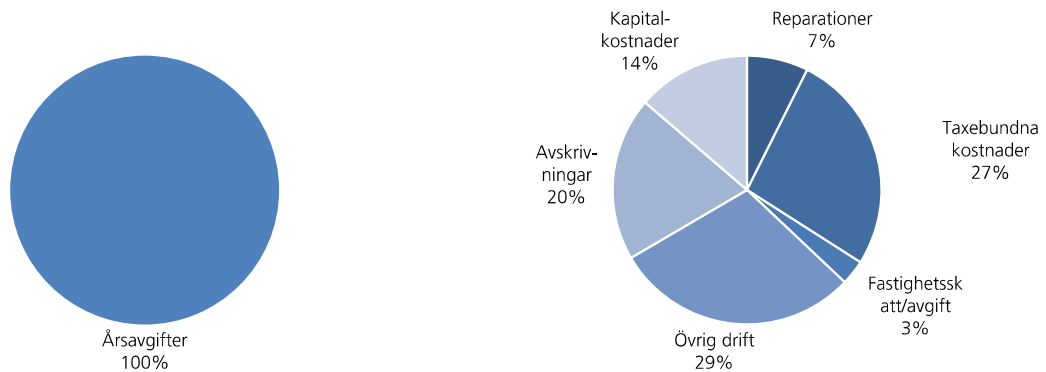
Underhållsplan finns upprättad för åren 2021-2041.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	732 922	710 565
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	974 914	966 067
Finansiella intäkter	3 159	238
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 090
Ökning av kortfristiga skulder	1 731	0
	979 804	986 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	598 347	497 589
Finansiella kostnader	123 869	127 098
Ökning av kortfristiga fordringar	18 948	0
Minskning av långfristiga skulder	248 500	303 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 851
	989 664	964 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	723 061	732 922
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-9 860	22 356

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 7% från och med 2023 på grund av kraftigt ökade kostnader för lån och drift av fastigheten.

Avtal om snöröjning har upprättats med Veteranpoolen samt inköp av en snöröjnings- och sopmaskin på grund av kommunens uppsägning av avtal för snöröjning och sopning av trottoarer runt fastigheten.

Övergång till digital hantering av våra leverantörsfakturor och utlägg vilket innebär mindre manuellt arbete samt förbättrad kontroll och uppföljning.

Åtgärder för att förhindra inbrott i cykelförråd och verkstadsförråd genom att byta låshus till hakregellås samt montering av brytskydd och dörrbromsar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	713
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 762	6 946	7 170	7 313
Elkostnad/m ² totalyta	32	21	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	93	94	77	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	94	81	84
Soliditet (%)	56	55	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	181	177	-1 068
Nettoomsättning (tkr)	970	966	966	966

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 354 m² bostäder.

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	10 436 000	0	0	10 436 000
Fond för yttre underhåll	478 022	127 000	-54 318	405 340
S:a bundet eget kapital	10 914 022	127 000	-54 318	10 841 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	690 090	-127 000	235 652	581 438
Årets resultat	78 954	78 954	-181 334	181 335
S:a fritt eget kapital	769 044	-48 046	54 318	762 772
S:a eget kapital	11 683 066	78 954	0	11 604 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	78 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	817 091
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 000
summa balanserat resultat	769 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	769 045
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	970 157	965 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 757	500
Summa rörelseintäkter		974 914	966 067

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-484 831	-475 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 516	-90 717
Personalkostnader	Not 6	0	68 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 903	-160 283
Summa rörelsekostnader		-775 250	-657 872

RÖRELSERESULTAT

199 664 **308 195**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 159	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 869	-127 098
Summa finansiella poster		-120 710	-126 860

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

78 954 **181 335**

ÅRETS RESULTAT

78 954 **181 335**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	20 276 861	20 453 764
Summa materiella anläggningstillgångar	20 276 861	20 453 764
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 278 861	20 455 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 697
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	719 418	705 652
Summa kortfristiga fordringar	719 418	710 349
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	30 500	30 480
Summa kassa och bank	30 500	30 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	749 917	740 830
SUMMA TILLGÅNGAR	21 028 778	21 196 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 436 000	10 436 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	478 022	405 340
Summa bundet eget kapital		10 914 022	10 841 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		690 090	581 438
Årets resultat		78 954	181 335
Summa fritt eget kapital		769 044	762 772
SUMMA EGET KAPITAL		11 683 066	11 604 112
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 650 500	5 319 000
Summa långfristiga skulder		5 650 500	5 319 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 505 500	4 085 500
Leverantörsskulder		34 787	50 380
Skatteskulder		53 604	51 984
Övriga skulder		0	-3 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	101 321	89 516
Summa kortfristiga skulder		3 695 212	4 273 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 028 778	21 196 593

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	965 543	965 543
Överlåtelse/pantsättning	4 589	0
Öresutjämning	25	23
	970 157	965 567

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	4 757	500
	4 757	500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	6 595
	Städning entreprenad	16 728	9 562
	Hissbesiktning	3 995	1 745
	Gemensamma utrymmen	14 566	32 671
	Gård	10 628	1 197
	Serviceavtal	19 650	0
	Förbrukningsmateriel	2 120	1 131
	Fordon	1 757	898
		69 444	53 799
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 207	1 086
	Entré/trapphus	18 447	0
	Lås	11 060	0
	VVS	6 750	13 681
	Hiss	19 375	16 848
		65 839	31 615
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	31 594
	VVS	0	22 724
		0	54 318
	Taxebundna kostnader		
	El	43 206	29 110
	Värme	126 330	126 720
	Vatten	42 087	39 038
	Sophämtning/renhållning	28 335	34 923
		239 958	229 791
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 042	29 012
	Kabel-TV	51 206	50 476
		82 248	79 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 342	26 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	484 831	475 273
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	625
	Revisionsarvode extern revisor	6 800	6 800
	Föreningskostnader	18 236	7 357
	Styrelseomkostnader	17 350	6 594
	Fritids- och trivselkostnader	5 910	0
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	15 996	4 399
	Konsultarvode	1 163	27 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 910	0
		113 516	90 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-54 000
	Sociala kostnader	0	-14 400
		0	-68 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	176 903	160 283
		176 903	160 283
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 871 000	23 871 000
	Utgående anskaffningsvärde	23 871 000	23 871 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 417 236	-3 256 954
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 903	-160 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 594 139	-3 417 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 276 861	20 453 764
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 500 000	2 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
		40 000 000	40 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	26 856	557
	Klientmedel hos SBC	258 872	165 278
	Fordringar kreditfakturor	0	2 654
	Räntekonto hos SBC	433 689	537 163
		719 418	705 652

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	405 340	278 340
	Reservering enligt stadgar	127 000	127 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 318	0
	Vid årets slut	478 022	405 340

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,280 %	1 000 000	1 000 000	2025-01-30
	Handelsbanken	3,770 %	2 000 000	2 707 500	2024-12-01
	Handelsbanken	3,200 %	1 837 000	3 837 000	2023-03-01
	Handelsbanken	1,380 %	1 640 000	1 860 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	2 679 000	0	2026-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 156 000	9 404 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 505 500	-4 085 500	
			5 650 500	5 319 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 913 500 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 473 000	13 473 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	15 221	4 355
	Avgifter och hyror	86 100	85 161
		101 321	89 516

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Gällande underhåll för 2023, hänvisas till underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jonas Jademyr
Ordförande

Emelie Franzén
Sekreterare

Karin Lidberg
Kassör

Christian Pettersson
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Plejaden på Lindholmen
Org.nr. 769602-9748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Plejaden på Lindholmen 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 032 550	965 543	965 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 589	0
Öresutjämning	0	25	0
Övriga intäkter	0	4 757	0
	1 032 550	974 914	965 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-8 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-19 000	-16 728	-17 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 995	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-35 000
Gemensamma utrymmen	-11 000	-14 566	-1 000
Gård	-2 000	-10 628	-2 000
Serviceavtal	-22 000	-19 650	-15 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 120	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Fordon	0	-1 757	0
	-66 000	-69 444	-82 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-10 207	0
Entré/trapphus	0	-18 447	0
Lås	0	-11 060	0
VVS	0	-6 750	0
Hiss	0	-19 375	0
	-47 000	-65 839	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Ventilation	0	0	-2 000
Balkonger/altaner	0	0	-10 000
	-30 000	0	-14 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-43 206	-30 000
Värme	-135 000	-126 330	-130 000
Vatten	-44 000	-42 087	-41 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-28 335	-35 000
	-263 000	-239 958	-236 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 042	-30 000
Kabel-TV	-56 000	-51 206	-53 000
	-89 000	-82 248	-83 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 802	-27 342	-25 000
	-24 802	-27 342	-25 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-625	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-6 800	0
Föreningskostnader	-8 000	-18 236	-7 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-17 350	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-5 910	-6 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 526	-39 000
Administration	-4 000	-15 996	-3 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-8 910	0
	-90 000	-113 516	-77 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	0	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-7 000
Arbetsgivaravgifter	0	0	-4 000
	-18 000	0	-29 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-161 000	-160 283	-161 000
	-161 000	-160 283	-161 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-788 802	-758 630	-732 000
RÖRELSERESULTAT	243 748	216 284	233 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 570	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	589	0
Låneräntor	-116 000	-123 312	-120 000
Räntekostnader skattekonto	0	-265	0
Övriga räntekostnader	0	-292	0
	-116 000	-120 710	-120 000
RESULTAT	127 748	95 574	113 000

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