

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 Schillerska Tomten

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.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1993-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Häggens första. Föreningens andel är 75 procent. Samfälligheten förvaltar gården samt sophertering.

Styrelsen

Kaj Leissner	Ordförande
Anna Chadi	Ledamot
Anna Dimle	Ledamot
Mats Eliasson	Ledamot

Rosa Katarina Louise Gustafsson	Suppleant
Peter Rydebrink	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Nilsson	Ordinarie Extern	BDO Revisionsbyrå
----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Peter Rydebrink
Elise Seseman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:6	2004	Göteborg
Vasastaden 17:13	2004	Göteborg
Vasastaden 17:14	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1885 och består av 3 flerbostadshus.

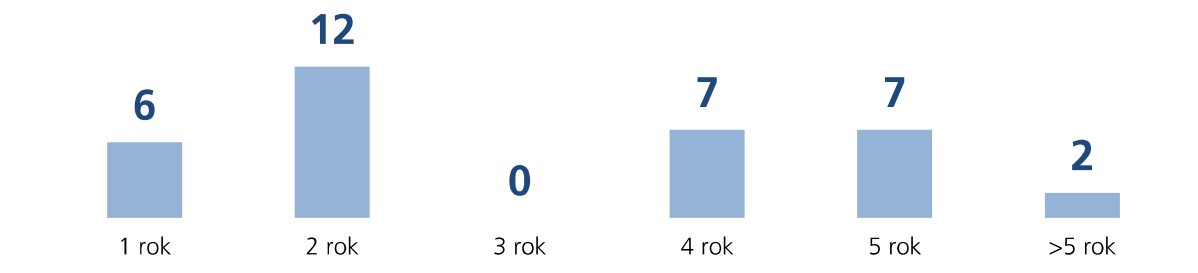
Fastigheternas värdeår är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 547 m², varav 3 359 m² utgör boyta och 188 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affär	94 m ²	2023-09-30
Affär	94 m ²	2022-06-30

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning tak EDG 22	2022	Målning samt mindre reparationer
Gården	2022	Ny sittplats, planteringar m.m
Grundbevarande åtgärder	2022 - 2023	Kontrollmätning utförs
Förbättringar ventilationssystem	2021 - 2022	Efter godkänd OVK
Uppfräschning gården	2021	
Källare	2021	Lås och dörrar
Expansionskärl	2020	Utbyte av alla 3
Tvättstuga	2020	Nytt torkrum
Undersökning av VVS stammar	2020	Rören i gott skick, ny utredning 2024
Spricklagning fasad	2019	
Nya lås till gemensamma ytor	2019	Smarta kodade nycklar för ökad säkerhet
Förbättrad ventilation källare	2019	Gäller ED22 och ED24
Kollektivt, uppkopplat brandlarm	2019	
Grundbevarande åtgärder	2019	Mätningar och analys
Nya balkonger	2018 - 2019	Renovering av befintliga balkonger. Installation av nya balkonger genom kapitaltillskott.
Nytt portsystem	2018	Nytt passersystem samt installation av automatiska dörröppnare
Förstärkt brandskydd	2018	Installation av brandvarnare, sprinklersystem på vind samt brandsläckare i trapphus
Omläggning av gårdens gatsten	2016	Tillsammans med Kastanjen
Uppgradering av värmesystemet	2016	
Renovering av källarlokal för att få fler förråd och ett styrelserum	2015	medför att vi inte behöver hyra källarförråd av vår grannförening
Allmän uppfräschning, målning etc av portar, entrégångar	2015 - 2016	
Renovering av trappuppgång ABG 9B	2015 - 2016	
Byte till bullerreducerande fönster ABG, fasad mot gatan	2015 - 2016	Erhållit bidrag från kommunen
Målning och renovering av fastighetens samtliga fönster	2011 - 2012	
Tvättning av fasader mot gården	2011 - 2012	Endast ED 22-24
Målning av balkongräcken	2011 - 2012	
Inre underhåll fasaden ASB 9A	2010 - 2011	Reparation av begränsade fuktskador m a av läckage från fasad pga balkonginfästningar.
Renovering/nybyggnation balkonger ASB	2009 - 2010	Tidigare balkongrenovering 2007 med ett nytt ytskikt var inte en tillräcklig åtgärd. I samband med nu genomförd balkongrenovering har fasaden lagats och tvättats.
Byte av takfläkt ED 22	2008	Efter krav från miljönämnden på grund av störande ljud har takfläkten bytts ut.
Byte hiss Aschebergsg 9	2007	Hissen på ABG 9 har bytts ut och förlängts en våning.
Renovering av trappuppgång ED 22-24	2007	
Målning och montering av snörasskydd ED 22	2007	Ingick i takplåtsomläggningen
Renovering balkonger ABG 9A	2007	Åtgärden inte tillräcklig

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Omläggning av tak	2007 - 2008	Byte av takplåt på ED 24 samt ABG 9
Totalrenovering samtliga badrum	2005	
Borinfiltration ED 22	2005	
Genomgång elinstallationer i källarplan	2005 - 2007	Ytterligare åtgärder kan behövas då uppskytning av de olika installationer inte är gjord.
Renovering av portgångar ASB	2004	
Renovering och målning fasad ED 22-24	2004	
Renovering av trappuppgång AbG 9A	2004	
Målning av tak ED 22-24	2004	Har efter tillkomst av taklägenheter inte bedömts som tillräcklig åtgärd.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grundbevarande åtgärder	2022-24	Kontrollmätning utförs
Upprustning gård och sophantering	2022-24	
Undersökning av VVS stammar	2024	
Fönster	2024	Målning och byte
Fasadrengöring	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen samt entreprenörer
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlemskap	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	TJG Service
Städning av gemensamma utrymmen	Bohus städ
Brandskydd	SFTY
Grundkontroll	WSP

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

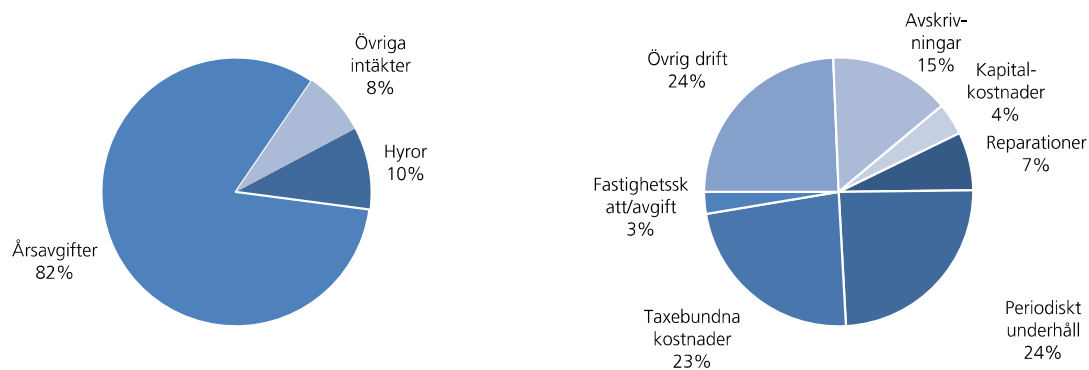
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 330 103	2 815 026
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 373 177	2 228 605
Finansiella intäkter	4 887	518
Ökning av kortfristiga skulder	104 948	50 310
	2 483 012	2 279 433
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 642 882	1 652 351
Finansiella kostnader	124 242	109 588
Ökning av kortfristiga fordringar	43 114	2 417
	2 810 237	1 764 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 002 877	3 330 103
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-327 226	515 078

*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 2022 har arbetet med att upprusta gården inom samfälligheten med BRF Kastanjen fortsatt med ny stenlagd sittplats, planteringar och cykelplatser.

Taket på EDG 22 har lagats och målats om.

Restaurangen hos BRF Kastanjen har fått en egen sophantering och elektriska råttfångare har satts ut på gården.

Mätningar för grundbevarande åtgärder har utförts.

Arbete med lås till trapphusen har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	562	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 244	1 213	1 210	1 193
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 932	3 932	3 932	3 932
Elkostnad/m ² totalyta	30	19	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	114	118	96	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	33	28	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	31	33	38
Soliditet (%)	74	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-859	-3	-188	-217
Nettoomsättning (tkr)	2 203	2 191	2 116	2 106

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 359 m² bostäder och 188 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	35 544 253	0	0	35 544 253
Upplåtelseavgifter	2 927 860	0	0	2 927 860
Kapitaltillskott	3 593 613	0	0	3 593 613
Fond för yttre underhåll	2 698 959	514 596	-26 625	2 210 988
S:a bundet eget kapital	44 764 685	514 596	-26 625	44 276 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 823 599	-514 596	23 519	-3 332 522
Årets resultat	-859 351	-859 351	3 106	-3 106
S:a fritt eget kapital	-4 682 950	-1 373 947	26 625	-3 335 628
S:a eget kapital	40 081 735	-859 351	0	40 941 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-859 351
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 309 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 596
summa balanserat resultat	-4 682 950

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

787 650
-3 895 300

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 202 758	2 190 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 419	37 684
Summa rörelseintäkter		2 373 177	2 228 605

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 383 436	-1 420 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 753	-169 421
Personalkostnader	Not 6	-73 693	-62 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 291	-470 291
Summa rörelsekostnader		-3 113 173	-2 122 642

RÖRELSERESULTAT

-739 996 **105 963**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 887	518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 242	-109 588
Summa finansiella poster		-119 355	-109 070

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-859 351 **-3 106**

ÅRETS RESULTAT

-859 351 **-3 106**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	50 772 496	51 242 787
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 772 496	51 242 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 772 496	51 242 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 435	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 067 991	3 392 538
Summa kortfristiga fordringar		3 108 426	3 392 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 108 426	3 392 538
SUMMA TILLGÅNGAR		53 880 922	54 635 325

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 472 113	38 472 113
Kapitaltillskott		3 593 613	3 593 613
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 698 959	2 210 988
Summa bundet eget kapital		44 764 685	44 276 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 823 599	-3 332 522
Årets resultat		-859 351	-3 106
Summa fritt eget kapital		-4 682 950	-3 335 628
SUMMA EGET KAPITAL		40 081 735	40 941 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 000 000	8 603 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	8 603 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 206 000	4 603 000
Leverantörsskulder		54 417	104 229
Skatteskulder		149 013	123 972
Övriga skulder		23 361	23 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	366 396	236 677
Summa kortfristiga skulder		9 799 187	5 091 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 880 922	54 635 325

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Tak	40 år	40 år
Balkonger/Terrasser	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 956 381	1 956 381
Hyror lokaler	233 847	228 070
Värmeintäkter	4 794	4 794
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 679
Öresutjämning	8	-3
	2 202 758	2 190 921

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	162 414	26 982
Försäkringsersättning	0	3 731
Återbäring försäkringsbolag	8 005	6 971
	170 419	37 684

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	106 407	104 096
	Fastighetskötsel beställning	10 896	22 054
	Fastighetskötsel gård beställning	2 250	9 328
	Snöröjning/sandning	0	17 461
	Städning entreprenad	99 084	109 871
	Städning enligt beställning	7 000	3 591
	Hissbesiktning	1 793	1 693
	Bevakning	0	54 992
	Gård	44 917	2 930
	Serviceavtal	8 575	12 392
	Förbrukningsmateriel	0	3 381
	Störningsjour och larm	42 597	0
	Brandskydd	73 868	6 359
		397 386	348 148
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	9 360	0
	Tvättstuga	13 417	11 357
	Entré/trapphus	559	17 505
	Lås	30 889	475
	VVS	5 564	30 457
	Ventilation	55 056	42 354
	Elinstallationer	17 500	1 880
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 041
	Hiss	32 606	15 577
	Fasad	25 000	4 200
	Fönster	9 500	0
	Mark/gård/utemiljö	5 600	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 920	0
		227 971	124 846
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	105 185	26 625
	Tak	345 750	0
	Mark/gård/utemiljö	336 715	0
		787 650	26 625
	Taxebundna kostnader		
	El	106 767	68 286
	Värme	404 447	418 605
	Vatten	112 943	118 667
	Sophämtning/renhållning	128 264	107 955
	Grovsopor	0	5 512
		752 421	719 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 647	71 780
	Kabel-TV	56 844	67 486
		131 491	139 266
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	86 517	62 496
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 383 436	1 420 406

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 875	2 501
	Tele- och datakommunikation	12 046	14 249
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	1 790	450
	Styrelseomkostnader	3 601	2 286
	Förvaltningsarvode	40 465	39 604
	Administration	42 461	3 647
	Konsultarvode	64 355	87 604
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		185 753	169 421
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 056	47 600
	Sociala kostnader	17 637	14 923
		73 693	62 523
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	327 430	327 430
	Förbättringar	142 861	142 861
		470 291	470 291
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 800 633	55 800 633
	Utgående anskaffningsvärde	55 800 633	55 800 633
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 557 846	-4 087 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-470 291	-470 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 028 137	-4 557 846
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 772 496	51 242 787
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 795 064	17 795 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 720 000	42 689 000
	Taxeringsvärde mark	99 400 000	77 800 000
		159 120 000	120 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	119 200 000
	Lokaler	2 120 000	1 289 000
		159 120 000	120 489 000

Not 9	INVENTARIER		2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		15 900	15 900
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		15 900	15 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-15 900	-15 900
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-15 900	-15 900
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto		62 818	61 739
	Klientmedel hos SBC		1 948 150	2 279 600
	Fordringar kreditfakturor		2 296	696
	Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 503
			3 067 991	3 392 538
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		2 210 988	1 953 823
	Reservering enligt stadgar		514 596	514 596
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-26 625	-257 431
	Vid årets slut		2 698 959	2 210 988
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2022-12-31	2021-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,660 %	4 603 000	4 603 000
	Nordea	0,970 %	4 000 000	4 000 000
	Nordea	0,600 %	4 603 000	4 603 000
	Summa skulder till kreditinstitut		13 206 000	13 206 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 206 000	-4 603 000
			4 000 000	8 603 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 206 000 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 806 320	15 806 320

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	95 917	39 861
	Sociala avgifter	30 137	12 500
	Ränta	24 904	13 466
	Avgifter och hyror	215 438	170 850
		366 396	236 677

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Skjuter på fönsterbytet tills ränteläget m.m. stabiliserats. Skjuter på borinfiltration (grundbevarande åtgärd) tills Västlänkens sprängningar i närområdet är klara. Byte av bredbandsleverantör till Sappa 2023. Amortera lån, 1 000.000sek februari 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Kaj Leissner
Ordförande

Anna Chadi
Ledamot

Anna Dimle
Ledamot

Mats Eliasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Schillerska Tomten
Org.nr. 716445-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Schillerska Tomten för år 2022.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 BRF Schillerska Tomten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 190 000	1 956 381	1 956 000
Hyror lokaler	233 000	233 847	228 000
Värmeintäkter	0	4 794	0
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Öresutjämning	0	8	0
Fakturerade kostnader	0	162 414	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 005	0
	2 423 000	2 373 177	2 184 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-115 000	-106 407	-106 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-10 896	-13 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-2 250	-3 000
Snöröjning/sandning	-20 000	0	0
Städning entreprenad	-122 000	-99 084	-100 000
Städning enligt beställning	-2 000	-7 000	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 793	-2 000
Bevakning	-61 000	0	-57 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-4 000	-44 917	-3 000
Serviceavtal	-14 000	-8 575	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	-6 000
Störningsjour och larm	0	-42 597	0
Brandskydd	-8 000	-73 868	-50 000
	-381 000	-397 386	-346 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-173 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-9 360	0
Tvättstuga	0	-13 417	-15 000
Entré/trapphus	0	-559	0
Lås	0	-30 889	-50 000
VVS	0	-5 564	-20 000
Ventilation	0	-55 056	-40 000
Elinstallationer	0	-17 500	0
Hiss	0	-32 606	0
Fasad	0	-25 000	0
Fönster	0	-9 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 600	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 920	0
	-173 000	-227 971	-175 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-3 500 000
Entré/trapphus	0	-105 185	0
Tak	0	-345 750	-300 000
Mark/gård/utemiljö	-200 000	-336 715	-200 000
	-350 000	-787 650	-4 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-106 767	-50 000
Värme	-430 500	-404 447	-355 000
Vatten	-131 000	-112 943	-100 000
Sophämtning/renhållning	-119 000	-128 264	-103 000
Grovsopor	-7 000	0	0
	-792 500	-752 421	-608 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-74 647	-73 000
Kabel-TV	-62 000	-56 844	-70 000
	-142 000	-131 491	-143 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 500	-86 517	-60 000
	-62 500	-86 517	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 875	-1 000
Tele- och datakommunikation	-16 000	-12 046	-12 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-13 750	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 790	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 601	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-40 465	-41 000
Administration	-4 000	-42 461	-5 000
Konsultarvode	0	-64 355	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-93 000	-185 753	-136 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 500	-56 056	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 750	-17 637	-13 000
	-68 250	-73 693	-58 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-328 000	-327 430	-328 000
Förbättringar	-143 000	-142 861	-143 000
	-471 000	-470 291	-471 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 533 250	-3 113 173	-5 997 000
RÖRELSERESULTAT	-110 250	-739 996	-3 813 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	64	0
Låneräntor	-326 000	-124 237	-140 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
	-326 000	-119 355	-140 000
RESULTAT	-436 250	-859 351	-3 953 000

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