



# 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 Gubbero 17

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 2015 och 2044.
- 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 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 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-02 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

Fredrik Danielsson	Ordförande
Josefin Mannevik	Ledamot
Elenora Nenzell	Ledamot
Claes Norrby	Ledamot
Johan Nyström	Ledamot

Love Jan Axel Berger Vieweg	Suppleant
Martin Olof Jern	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Eva Umeland	Ordinarie Intern	...
Per-Ola Johansson	Suppleant Intern	

#### Valberedning

László Balázs

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 69:9	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

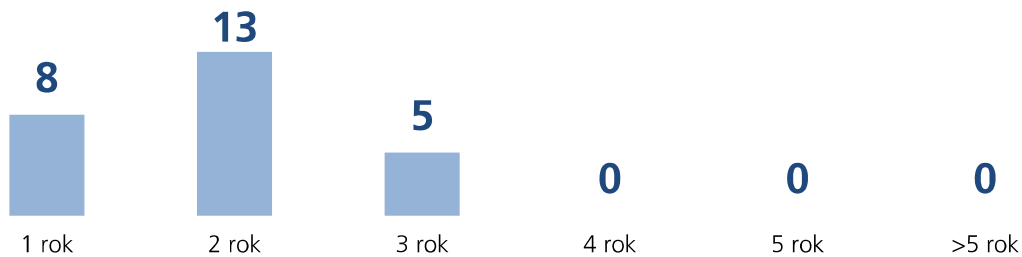
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 603 m<sup>2</sup>, varav 1 603 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Trapphus  
Pannrum  
Cykelrum  
Soprum  
Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Grundsättningskontroll	2022
OVK	2022
Renovering kök hyresrätt	2022
Provtryckning av skorsten för öppna spisar	2021
Brandskyddskontroller för öppna spisar	2021
Injustering av värme- och vattensystemet	2020
Byte av termostatsventiler radiatorer	2020
Renovering av trapphus	2018
Målning förrådsutrymme, byte till gallerväggar nedre källare	2018
Renovering av tvättstuga och torkrum	2018
Sättningsavvägning huskropp	2018
Målning av sop- och cykelrum	2018
Ny entrédörr, N:a Gubberog. 17	2016
OVK	2016
Ny relining avlopp kök och bad	2015 - 2016
Målning av takplåtar	2012
Byte av balkonger	2012
Byte av källarfönster	2012
Nya fönsterfoder i plåt	2012
Hydrofobiering av fasad	2012
Bortkoppling av gas i fastigheten	2011
Provtryckning av skorsten för öppna spisar	2009
Nya dörrar till sop- och cykelrum	2009
Relining avlopp kök och bad	2009
Renovering av hiss	2009 - 2010
Utbyte av el i fastigheten	2009 - 2010
Utbyte av el i lägenheter	2009 - 2010
Grundbevarande åtgärd	2009 - 2010
Planerat underhåll	År
Dammbindning/målning diverse utrymmen	2022
Renovering badrum hyresrätt	2022
Energideklaration	2022
Sättningsavvägning huskropp	2023
Brandskyddskontroll öppna spisar	2025
OVK	2027
Byte cirkulationspump VVC UC	2027
Impregnering tegel	2027
Målning över- och undersida balkongplattor	2027

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

**Avtal**

**Leverantör**

Ekonomiskförvaltning av SBC	
Tv	ComHem
Hiss	Vinga Hiss
Fastighetskötsel	Blomst Snickeri & Fastighetservice AB
Lokalvård	W&C's Städservice
Försäkring	Länsförsäkringar

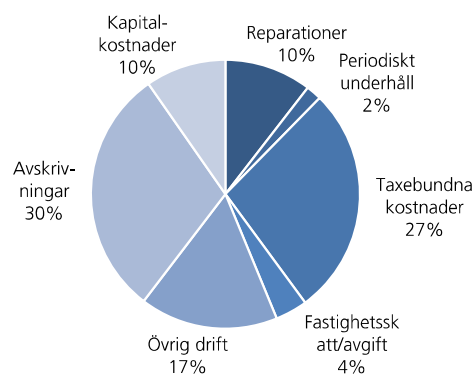
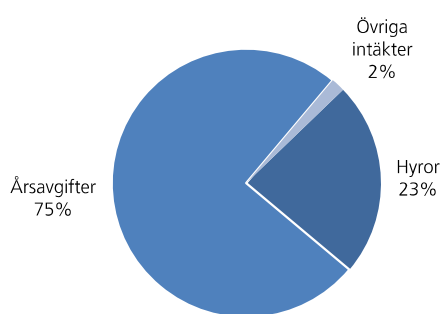
**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 617 444</b>	<b>1 383 328</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	992 142	977 970
Finansiella intäkter	4 804	329
Ökning av kortfristiga skulder	7 678	67 598
	<b>1 004 624</b>	<b>1 045 897</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	627 218	741 887
Finansiella kostnader	100 974	68 546
Ökning av kortfristiga fordringar	63 579	1 347
	<b>791 771</b>	<b>811 780</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 830 297</b>	<b>1 617 444</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>212 853</b>	<b>234 116</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 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

Byte av ruta i hissdörr.

Städ beställt även för tvättstugan.

Grundsättningskontroll påbörjad.

Höjning av avgift inför 2023 (i mars).

Mindre renovering/uppdatering av kök i en hyresrätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	566	566	566	566
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	793	781	778	766
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 175	5 175	5 175	5 175
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	17	12	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	109	83	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	43	68	47
Soliditet (%)	74	74	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-42	-162	-163	21
Nettoomsättning (tkr)	978	972	971	968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 603 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	20 441 889	0	0	20 441 889
Upplåtelseavgifter	2 945 039	0	0	2 945 039
Fond för yttre underhåll	628 155	190 000	-23 600	461 755
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 015 083</b>	<b>190 000</b>	<b>-23 600</b>	<b>23 848 683</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 725 258	-190 000	-138 652	-3 396 606
Årets resultat	-42 466	-42 466	162 252	-162 252
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 767 724</b>	<b>-232 466</b>	<b>23 600</b>	<b>-3 558 858</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 247 359</b>	<b>-42 466</b>	<b>0</b>	<b>20 289 825</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 535 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 767 724</b>

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

18 750
<b>-3 748 974</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	978 338	972 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 804	5 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>992 142</b>	<b>977 970</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-545 117	-546 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 002	-89 887
Personalkostnader	Not 6	4 901	-106 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-311 220	-330 118
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-938 438</b>	<b>-1 072 005</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>53 704</b>	<b>-94 035</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 804	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 974	-68 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 170</b>	<b>-68 217</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-42 466</b>	<b>-162 252</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-42 466</b>	<b>-162 252</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	25 371 049	25 671 269
Maskiner	Not 9	53 250	62 250
Inventarier	Not 10	1 833	3 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 426 132</b>	<b>25 737 352</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 426 132</b>	<b>25 737 352</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 299	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 526 793	1 263 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 569 092</b>	<b>1 263 271</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		361 903	391 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>361 903</b>	<b>391 292</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 930 995</b>	<b>1 654 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 357 127</b>	<b>27 391 915</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		23 386 928	23 386 928
Fond för yttre underhåll	Not 12	628 155	461 755
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 015 083</b>	<b>23 848 683</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 725 258	-3 396 606
Årets resultat		-42 466	-162 252
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 767 724</b>	<b>-3 558 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 247 359</b>	<b>20 289 825</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 800 000	6 800 000
Leverantörsskulder		39 148	42 724
Skatteskulder		77 428	75 088
Övriga skulder		21 164	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 028	184 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 109 768</b>	<b>7 102 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 357 127</b>	<b>27 391 915</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 anspråktagande 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
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	20-50 år	20-50 år
Hissar	40 år	40 år
Inventarier	5-40 år	5-40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	744 063	744 063
Hyror bostäder	195 326	192 724
Hyror lokaler	33 904	32 977
Hyror förråd	2 400	2 400
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Öresutjämnning	-11	-7
	<b>978 338</b>	<b>972 156</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 775	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 714
Övriga intäkter	9 029	3 100
	<b>13 804</b>	<b>5 814</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 677
	Städning entreprenad	26 172	25 800
	Hissbesiktning	0	1 334
	Bevakning	0	4 110
	Serviceavtal	17 438	4 110
	Förbrukningsmateriel	0	8 032
	Störningsjour och larm	0	8 400
	Brandskydd	0	8 210
		<b>43 610</b>	<b>61 672</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	7 620
	Brf Lägenheter	74 421	0
	Tvättstuga	1 264	9 503
	Entré/trapphus	0	6 606
	Lås	2 245	2 695
	VVS	11 173	56 214
	Ventilation	4 166	0
	Hiss	12 801	15 289
	Balkonger/altaner	2 175	0
	Vattenskada	0	3 500
		<b>108 245</b>	<b>101 427</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	18 750	0
	Ventilation	0	23 600
		<b>18 750</b>	<b>23 600</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 842	27 366
	Värme	165 358	175 473
	Vatten	53 625	49 461
	Sophämtning/renhållning	24 737	23 212
		<b>287 562</b>	<b>275 512</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 808	28 058
	Kabel-TV	18 648	17 796
		<b>47 456</b>	<b>45 854</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 494</b>	<b>37 934</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>545 117</b>	<b>546 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 449	0
	Tele- och datakommunikation	791	791
	Inkassering avgift/hyra	464	1 995
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	2 400	0
	Förvaltningsarvode	47 201	46 188
	Administration	5 584	6 150
	Konsultarvode	28 663	34 313
		<b>87 002</b>	<b>89 887</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	44 020	38 000
	Sociala kostnader	-48 921	68 000
		<b>-4 901</b>	<b>106 000</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	171 217	171 217
	Yttertak K3	12 015	12 015
	Fasader/balkonger K3	8 010	8 010
	Fönster/dörrar och portar K3	9 005	9 005
	Stomkomplettering förening K3	15 000	15 000
	Stamledningar VA K3	34 909	34 909
	Hissar K3	50 063	50 063
	Maskiner	9 000	9 000
	Inventarier	2 000	20 898
		<b>311 220</b>	<b>330 118</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 521 178	28 521 178
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 521 178</b>	<b>28 521 178</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 849 909	-2 549 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-300 220	-300 220
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 150 129</b>	<b>-2 849 909</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 371 049</b>	<b>25 671 269</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 797 447	7 797 447
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
		<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 000 000	38 000 000
		<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	90 000	90 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-27 750	-18 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 000	-9 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 750</b>	<b>-27 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>53 250</b>	<b>62 250</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	123 388	123 388
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 388</b>	<b>123 388</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-119 555	-98 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 000	-20 898
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-121 555</b>	<b>-119 555</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1 833</b>	<b>3 833</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	58 399	37 119
	Klientmedel hos SBC	414 371	259 824
	Räntekonto hos SBC	1 054 023	966 329
		<b>1 526 793</b>	<b>1 263 271</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	461 755	402 155
	Reservering enligt stadgar	190 000	190 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 600	-130 400
	<b>Vid årets slut</b>	<b>628 155</b>	<b>461 755</b>

**Not 13** 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>
Swedbank	0,827 %	4 350 000	4 350 000	Rörligt
Swedbank	2,205 %	2 450 000	2 450 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 800 000	-6 800 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 800 000 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	31 000	22 980
Sociala avgifter	9 740	68 325
Ränta	17 810	6 243
Avgifter och hyror	113 478	86 731
	<b>172 028</b>	<b>184 279</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av badrum i en hyresrätt.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Fredrik Danielsson  
Ordförande

Josefin Mannevik  
Ledamot

Elenora Nenzell  
Ledamot

Claes Norrby  
Ledamot

Johan Nyström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Eva Umeland  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Jag är invald intern revisor i bostadsrättsföreningen Gubbero 17.

För räkenskapsåret 22-01-01—22-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

I enlighet med god revisionssed har jag granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och jag har vid revisionen inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans-och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg 2023-05-18

-----  
Eva Umeland

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	744 000	744 063	744 000
Hyror bostäder	196 000	195 326	192 000
Hyror lokaler	33 000	33 904	32 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 657	0
Öresutjämning	0	-11	0
Fakturerade kostnader	0	4 775	0
Övriga intäkter	0	9 029	5 000
	<b>975 000</b>	<b>992 142</b>	<b>975 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	0
Städning entreprenad	-29 000	-26 172	-29 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-15 000
Hissbesiktning	-2 000	0	0
Bevakning	-5 000	0	-3 900
Serviceavtal	-14 000	-17 438	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	0
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
Brandskydd	0	0	-3 200
	<b>-54 000</b>	<b>-43 610</b>	<b>-60 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	0
Hyreslägenheter	0	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-74 421	0
Tvättstuga	0	-1 264	-3 600
Lås	0	-2 245	0
VVS	0	-11 173	-35 000
Ventilation	0	-4 166	0
Hiss	0	-12 801	-12 000
Balkonger/altaner	0	-2 175	0
	<b>-40 000</b>	<b>-108 245</b>	<b>-150 600</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-22 000	-18 750	0
Hyreslägenheter	-200 000	0	0
	<b>-222 000</b>	<b>-18 750</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-43 842	-19 450
Värme	-194 000	-165 358	-133 632
Vatten	-55 000	-53 625	-47 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-24 737	-23 000
	<b>-317 000</b>	<b>-287 562</b>	<b>-223 082</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-31 000	-28 808	-28 000
Kabel-TV	-20 000	-18 648	-22 000
	<b>-51 000</b>	<b>-47 456</b>	<b>-50 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-39 494	-36 000
	<b>-42 000</b>	<b>-39 494</b>	<b>-36 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 449	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-791	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-464	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Styrelseomkostnader	0	-2 400	0
Förvaltningsarvode	-51 000	-47 201	-45 000
Administration	-5 000	-5 584	-2 500
Konsultarvode	0	-28 663	0
	<b>-58 000</b>	<b>-87 002</b>	<b>-48 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 000	-45 020	-36 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-1 000
Övriga arvoden	-1 000	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	48 921	0
	<b>-39 000</b>	<b>4 901</b>	<b>-37 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-172 000	-171 217	-171 217
Yttertak K3	-13 000	-12 015	-12 015
Fasader/balkonger K3	-9 000	-8 010	-8 010
Fönster/dörrar och portar K3	-10 000	-9 005	-9 005
Stomkomplettering förening K3	-15 000	-15 000	0
Stamledningar VA K3	-35 000	-34 909	-34 909
Förbättringar	-1	0	0
Hissar K3	-51 000	-50 063	-50 063
Maskiner	-9 000	-9 000	0
Inventarier	-3 000	-2 000	-24 678
	<b>-317 001</b>	<b>-311 220</b>	<b>-309 897</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 140 001</b>	<b>-938 438</b>	<b>-915 179</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-165 001</b>	<b>53 704</b>	<b>59 821</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 766	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	38	0
Låneräntor	-204 000	-100 967	-96 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	<b>-204 000</b>	<b>-96 170</b>	<b>-96 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-369 001</b>	<b>-42 466</b>	<b>-36 179</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)