

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 Wingården 11

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-15 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

Anne-Kristine Wilson	Ordförande
Jovana Duric	Ledamot
Torbjörn Jacobsson	Ledamot
Sissela Nordgren	Ledamot
Gun Hillevi Björkqvist	Suppleant
Vandad Moghadasi	Suppleant
Erik Robin Vesterberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Robin Vesterberg	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
-----------------------	------------------	-----------------

Valberedning

Anna Werner	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 122:2	2001	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

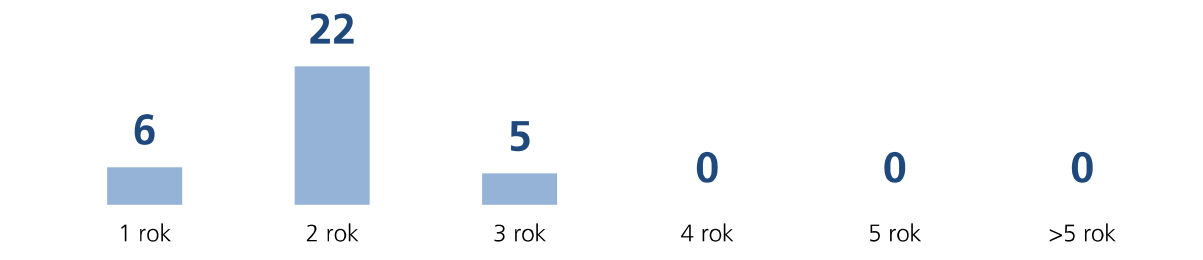
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m², varav 1 874 m² utgör boyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	118 m ²	2025-03-01
Livsmedelsaffär	399 m ²	2024-10-01
Källarlokal	20 m ²	2023-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Två skyddsrum
Föreningslokal	23 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning samtliga trapphus	2022	
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2022	
Upprustning av fastighetens fjärrvärmecentral	2022	
Installation av tio laddningsstationer på föreningens egna parkeringsplatser	2022	
Utbyte av ventilationsfläktar	2021	Åtta av tio takfläktar byttes 2021. Två byttes 2015.
Byte av en tvättmaskin	2021	
Renovering av källarlokal med dusch och toalett	2020	Styrelserummet har upprustats. Kan hyras som mötes- eller tillfälligt övernattningsrum för närstående till föreningens medlemmar.
OVK(obligatorisk ventilationskontroll) av restaurangen	2020	Restaurangen har sedan februari 2020 nya ägare och den har upprustats in- och utvändigt. På grund av pandemin startade verksamheten inte förrän under hösten 2021.
OVK	2020	OVK fastighetens bostadsdel genomförd december 2020. Avslutad mars 2021.
Översyn takpannor och plåtar	2019	
Energideklaration	2019	
Upprustning av två av föreningens hyresrätter	2019	
Skåp för sopkärl	2018	Byggt in alla sopkärl, utöka hushållsnära avfallssortering
Anläggning av nya parkeringsplatser	2018	Slutfört i april 2018
lordningställande av stensatt uteplats	2018	Slutfört i april 2018
Filmning och spolning av avlopp	2017	
Stensättning och markhöjning vid entréer	2017 - 2018	Slutfört i april 2018
Omdränering runt fastighet	2017 - 2018	Arbetena påbörjades 2017 och slutförs i början av 2018
Renoveringsmålning av sättnings-skador i samtliga trapphus	2016	
Ventilationsrensning	2016	
Tätning av fönster	2016	Tätning med silikon mellan glasruta och aluminiumram, samt byte av dammlister.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2015	
Skyddsrum	2015	Av MSB kontrollerade och godkända, efter vissa åtgärder.
Renoveringsmålning tak, bostadshus	2015	
Plåtarbeten tak bostadshus	2015	
Målning plåttak över butik	2015	
Tätning av fönster	2015	Tätning av fog mellan yttre fönsterkarm och fasad utförd.
Utbyte av ventilationsfläktar	2015	Tre av fastighetens tio fläktar utbyta.
Målning och ny plåttak butik	2013 - 2014	
Målning av södra gaveln	2013	
Nytt cykelrum färdigställt	2013	På gamla fettavskiljarens plats.

Ny fettavskiljare	2012 - 2013	Placerad utomhus. Gamla bortforslad.
Byte styrcentral Brandlucka, Trapphus A	2011 - 2013	Skall även bytas i uppgång C och E
Byte torkskåp	2010	
Takunderhåll	2009 - 2013	Avslutat.
Avfallshanteringsstation	2009	
Renovering av balkonger (undersida)	2006	Enligt underhållsplan.
Ompnutsning av fasad	2004	Söderfasad, samt tätning av sprickor i övriga fasader
Renovering av balkonger	2004	Tät ytbeläggning
byte värmegivare	2003	
Byte tvättmaskiner	2002	
Fönsterbyte	2000 - 2006	
Trapphusrenovering	1994	
Nyinstallation hiss	1994	
Rotrenovering	1994	
Installation fjärrvärme	1984	

Planerat underhåll

År

OVK Restaurang	2023
Översyn och reparation stammarna i bottenplatta	2023
Takplåt målningsbättring	2024
Översyn och eventuellt byte av balkonger	2024
Lagning/målning putsfasad	2025
Målning tvättstuga	2025
Byte av porttelfonsystem	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Internetleverantör	Tele2
Hiss	Kone
Brandluckor	ICOPAL
Fastighetsskötsel, inre och yttre städning, halkbekämpning	Mats P Fastighetsservice AB, Stenkullen

Föreningens ekonomi

Höjning av medlemsavgiften från 1 januari 2023 med 10% baseras på kostnadsökningar för drift och underhåll under 2022 och förväntade ökning under 2023. Den föregående senaste höjningen skedde 2018 då avgiften höjdes med 3%.

Sedan en tidigare försäljning av en hyresrätt har föreningen kvar kapital som kommer att finansiera projektet under 2023 med renovering av avloppsstammarna.

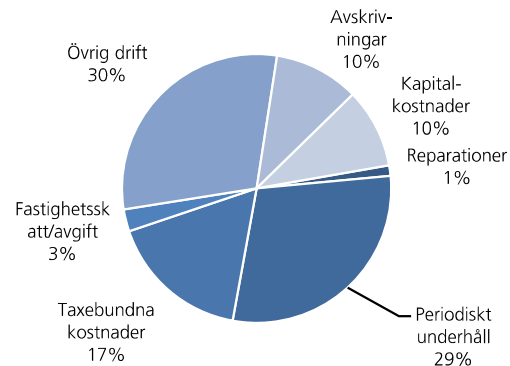
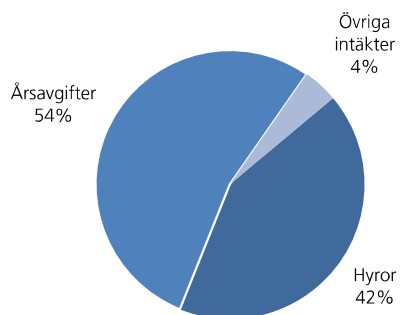
Två av föreningens lån hos Handelsbanken skall villkorsändras under 2023, den 30 mars och den 30 december. Räntesatserna sedan föregående ändring ligger på 1,56% och 1,63%. När förvaltningsberättelsen sammanställs är det oklart vilken räntenivå som kommer att gälla framöver.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 149 986	3 965 728
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 373 332	2 341 782
Finansiella intäkter	13 192	28 174
Minskning kortfristiga fordringar	0	280 735
Ökning av kortfristiga skulder	113 297	63 292
	2 499 821	2 713 984
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 604 947	1 863 354
Finansiella kostnader	309 010	566 372
Ökning av materiella anläggningstillgångar	202 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 938	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	3 227 394	2 529 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 422 412	4 149 986
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-727 573	184 258

*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 Göteborg energi upprustat fjärrvärmeanläggningen hos föreningen.

Föreningen valde Göteborg energi att 2022 installera 10 st laddstationer på föreningens parkeringsplatser. Naturvårdsverket har bidragit med halva kostnaderna för denna installation.

Under 2022 renoverades och målades föreningens fem trapphus.

I samband med trapphusrenoveringen byttes till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och separata postboxar monterades vid varje lägenhet.

Restaurangen som hyr lokal i föreningens fastighet rustade i slutet av 2022 lokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	777	777	777	768
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 121	1 104	1 096	1 028
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 560	12 621	12 682	12 744
Elkostnad/m ² totalyta	21	13	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	139	123	91	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	53	59	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	235	233	237
Soliditet (%)	27	29	30	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-860	-385	-164	-184
Nettoomsättning (tkr)	2 347	2 321	2 259	2 243

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 874 m² bostäder och 540 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	12 330 829	0	0	12 330 829
Upplåtelseavgifter	3 285 732	0	0	3 285 732
Fond för yttre underhåll	906 239	355 257	-268 750	819 732
S:a bundet eget kapital	16 522 800	355 257	-268 750	16 436 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 667 680	-355 257	-115 878	-7 196 545
Årets resultat	-860 170	-860 170	384 628	-384 628
S:a fritt eget kapital	-8 527 850	-1 215 427	268 750	-7 581 173
S:a eget kapital	7 994 950	-860 170	0	8 855 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-860 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 312 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 257
summa balanserat resultat	-8 527 850

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 527 850
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 347 306	2 320 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 026	21 066
Summa rörelseintäkter		2 373 332	2 341 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 401 395	-1 655 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 731	-117 307
Personalkostnader	Not 6	-90 821	-91 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-332 738	-324 859
Summa rörelsekostnader		-2 937 685	-2 188 213
RÖRELSERESULTAT		-564 353	153 570
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 192	28 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 010	-566 372
Summa finansiella poster		-295 818	-538 198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-860 170	-384 628
ÅRETS RESULTAT		-860 170	-384 628

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	25 682 197	25 812 435
Summa materiella anläggningstillgångar	25 682 197	25 812 435
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 684 997	25 815 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 711	37
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 649 129	4 222 740
Summa kortfristiga fordringar	3 654 840	4 222 777
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	148 698
Summa kassa och bank	0	148 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 654 840	4 371 475
SUMMA TILLGÅNGAR	29 339 837	30 186 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 616 561	15 616 561
Fond för yttre underhåll	Not 11	906 239	819 732
Summa bundet eget kapital		16 522 800	16 436 293
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 667 680	-7 196 545
Årets resultat		-860 170	-384 628
Summa fritt eget kapital		-8 527 850	-7 581 173
SUMMA EGET KAPITAL		7 994 950	8 855 120
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 500 000	20 548 500
Summa långfristiga skulder		3 500 000	20 548 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 048 500	100 000
Leverantörsskulder		246 896	172 862
Skatteskulder		167 654	159 384
Övriga skulder		20 086	19 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	361 751	331 224
Summa kortfristiga skulder		17 844 887	783 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 339 837	30 186 710

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 271 964	1 271 964
Hyror bostäder	306 277	306 277
Hyror lokaler	565 529	552 502
Hyror parkering	129 600	129 600
Vattenintäkter	12 000	12 000
Elintäkter	4 800	4 800
Värmeintäkter	36 000	36 000
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 734	4 760
Gästlägenhet	6 100	2 800
Öresutjämning	22	12
	2 347 306	2 320 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 946	3 366
Övriga intäkter	18 080	17 700
	26 026	21 066

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	238 290	208 480
	Fastighetskötsel beställning	36 368	963
	Fastighetskötsel gård beställning	12 507	1 019
	Snöröjning/sandning	46 420	103 586
	Hissbesiktning	9 985	6 600
	Gemensamma utrymmen	169	0
	Gård	1 346	0
	Serviceavtal	42 405	33 597
	Förbrukningsmateriel	1 288	4 758
	Teleport/hissanläggning	8 511	8 267
	Brandskydd	0	6 224
		397 288	373 494
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 262	48 240
	Entré/trapphus	0	2 081
	Lås	741	0
	VVS	0	5 791
	Elinstallationer	0	6 844
	Hiss	4 244	0
	Vattenskada	35 118	0
		41 364	62 956
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	7 494	0
	Entré/trapphus	946 250	0
	Ventilation	0	268 750
		953 744	268 750
	Taxebundna kostnader		
	El	49 859	31 972
	Värme	336 450	297 733
	Vatten	121 046	129 100
	Sophämtning/renhållning	43 849	46 034
		551 204	504 839
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 618	35 486
	Tomträttsavgäld	261 452	261 452
	Kabel-TV	70 257	67 874
		370 327	364 812
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 467	80 187
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 401 395	1 655 039

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	1 563
	Inkassering avgift/hyra	2 697	2 762
	Hysesförluster	37	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 697	14 175
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	100	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	359
	Förvaltningsarvode	66 049	64 628
	Administration	14 439	3 915
	Konsultarvode	5 602	24 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		112 731	117 307
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 243
	Sociala kostnader	15 821	15 765
		90 821	91 008
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	324 859	324 859
	Förbättringar	7 879	0
		332 738	324 859

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 718 497	29 718 497
	Nyanskaffningar	202 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 920 997	29 718 497
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 906 062	-3 581 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 738	-324 859
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 238 800	-3 906 062
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 682 197	25 812 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 173 000	28 518 000
	Taxeringsvärde mark	27 561 000	26 686 000
		58 734 000	55 204 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	52 000 000
	Lokaler	3 734 000	3 204 000
		58 734 000	55 204 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	14 558	14 558
	Skattekonto	197 585	196 394
	Klientmedel hos SBC	547 463	2 950 834
	Fordringar	14 574	10 501
	Räntekonto hos SBC	2 874 949	1 050 453
		3 649 129	4 222 740
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	819 732	626 880
	Reservering enligt stadgar	355 257	334 933
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-268 750	-142 081
	Vid årets slut	906 239	819 732

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,630 %	5 280 000	5 380 000	2023-12-30
Handelsbanken	1,090 %	3 500 000	3 500 000	2026-12-30
Handelsbanken	1,560 %	11 768 500	11 768 500	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 548 500	20 648 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 048 500	-100 000	
		3 500 000	20 548 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 548 500 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	22 449 000	22 449 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	46 747	27 327
	Ränta	36 956	30 598
	Avgifter och hyror	278 048	273 299
		361 751	331 224

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under början av 2023 projektera det sedan tidigare planerade projektet med upprustning av avloppsstammarna under bottenplattan. Projektet förväntas slutföras under andra halvåret 2023.

Under 2023 kommer fastighetens balkonger att inspekteras och baserat på de behov som då visar sig är det möjligt att projektering av total balkongrening kommer att påbörjas för att slutföras under 2024.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Anne-Kristine Wilson
Ordförande

Jovana Duric
Ledamot

Torbjörn Jacobsson
Ledamot

Sissela Nordgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wingården 11
Org.nr. 769607-6194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wingården 11 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 och kassaflöde 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Wingården 11 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 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.

Göteborg det datum som den digitala signaturen anger

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 500 000	1 271 964	1 271 964
Hyror bostäder	350 000	306 277	306 000
Hyror lokaler	552 000	565 529	552 000
Hyror parkering	130 000	129 600	129 000
Vattenintäkter	12 000	12 000	12 000
Elintäkter	4 000	4 800	4 000
Värmeintäkter	36 000	36 000	36 000
Överlåtelse/pantsättning	5 000	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 734	0
Gästlägenhet	6 000	6 100	7 000
Öresutjämning	0	22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 946	0
Övriga intäkter	18 000	18 080	15 000
	2 613 000	2 373 332	2 332 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-230 000	-238 290	-196 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-36 368	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-12 507	-5 000
Snöröjning/sandning	0	-46 420	-50 000
Hissbesiktning	0	-9 985	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-169	-5 000
Gård	0	-1 346	-1 000
Serviceavtal	-46 000	-42 405	-38 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 288	-7 000
Teleport/hissanläggning	0	-8 511	-9 000
Brandskydd	0	0	-15 000
	-287 000	-397 288	-326 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-50 000
Tvättstuga	-20 000	-1 262	-35 000
Entré/trapphus	0	0	-1 000 000
Lås	0	-741	0
VVS	-40 000	0	0
Elinstallationer	-4 000	0	0
Hiss	-20 000	-4 244	-20 000
Vattenskada	0	-35 118	0
	-84 000	-41 364	-1 105 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	0	0
Hyreslägenheter	0	-7 494	0
Entré/trapphus	0	-946 250	0
Garage/parkering	0	0	-200 000
	-1 000 000	-953 744	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-49 859	-55 000
Värme	-350 000	-336 450	-280 000
Vatten	-200 000	-121 046	-165 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-43 849	-55 000
	-710 000	-551 204	-555 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 500	-38 618	0
Tomträttsavgäld	-262 000	-261 452	-350 000
Kabel-TV	-75 000	-70 257	-71 000
	-372 500	-370 327	-421 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-87 467	-78 000
	-80 000	-87 467	-78 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 250	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 697	-2 000
Hysesförluster	0	-37	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 697	-15 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-100	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-66 049	-67 000
Administration	-10 000	-14 439	-11 000
Konsultarvode	-25 000	-5 602	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-135 000	-112 731	-147 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-15 821	-24 000
	-99 000	-90 821	-99 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-325 000	-324 859	-325 000
Förbättringar	0	-7 879	0
	-325 000	-332 738	-325 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 092 500	-2 937 685	-3 256 000
RÖRELSERESULTAT	-479 500	-564 353	-923 036
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12 949	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	201	0
Låneräntor	-438 000	-308 823	-200 000
Övriga räntekostnader	-261 000	-187	-260 000
	-699 000	-295 818	-460 000
RESULTAT	-1 178 500	-860 170	-1 383 036

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