



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 Ättehögen

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 2019 och 2048.
- 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 2003-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 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

Johan Nilsson Hansen	Ordförande
Adam Abrahamsson	Ledamot
Elias Hartvigsson	Ledamot
Jonna Kristina Viklund	Ledamot

Ola Mikael Nilsson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG	Ordinarie Extern	Henrik Blom
------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

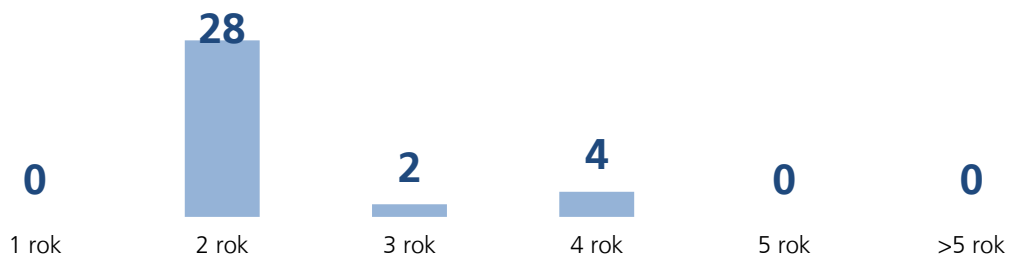
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 m², varav 1 876 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mangelrum
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2020	utförd och godkänd
Byte takfläktar	2019	Utförd byte av 2 takfläktar
OVK, energideklaration och radon	2019	OVK och radon godkända
Fastsättning av uppstigningslucka på taket	2018	
Byte av skiljeväggar på uteplatser	2018	
Relining av avlopp i tvättstuga	2018	
Komplettering av ventilation av elrum	2018	
OVK och energideklaration	2018	Utfört och godkänt
Byte av brandsläckare	2018	
Inspektion av hissar.	2017	Ej ekonomiskt försvarbart att modernisera nu.
Byte av lågenergilampor och armaturer	2017	
Åtgärd av felkopplade radiatorer för element	2017	
Ventilation av elrum	2017	
Lagning och målning av putsad sockel och fasad, samt målning av balkongplattor, takfot, skärmtak i plåt, utvändiga dörrar och plåtdetaljer såsom fönsterbleck m.m.	2016	
Relining av avloppstammar ingjutna i källargolv	2016	
Bytt ut båda torktuflarna	2016	
Förbättringsarbeten i våra 3 hyreslägenheter. 2 lägenheter målades/tapetserades helt om. Byte av vitvaror där behov fanns, samt ny golvmatta i en av lägenheterna	2016 - 2017	
Spolning avloppsstammar	2015	Vid stickprovskontroll upptäcktes läckor i stammarna i bottenplattan
Byte av radiatorers termostater samt injustering av värmesystem	2015	
Bytt ut system för porttelefoni, samt inpassering	2015	
Lagat hål i källartrappa	2015	

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Lagat tröskel i källare	2014	
Injustering av entrédörrarnas dörrblad	2014	
Byte av samtliga låscylindrar	2014	Gemensamma utrymmen
Trasiga takplattor utbytta	2014	
Rensat bland buskar och träd runt omkring huset för att öka vindgenomströmningen och minska alg- och svampväxt på östra hussidans balkonger	2014	
Brytbleck monterade	2013	Innerdörrar in till källare
Ny kompressor torkrum	2011	
OVK	2011	
Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Besiktning skyddsrum	2010	
Översyn hissar	2010	
Översyn takfläktar	2010	
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor
Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreglar sovrumsvägg under markyta
Målning på plåt	2008	Yttertak, soprumstak, stuprör
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrum nr 30
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppsstammar	2006	
Installation torktumlare	2006	
Fasadrenovering	2005	
Nyinstallation hiss	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1987	
Omputsning av fasad	1987	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av soprum	2023	Ett av soprummen har börjat släppa från fastigheten och behöver åtgärdas.
Byte av ståldörrar till soprum	2023	Senarelagt ev efter uppdatering av underhållsplan
Omläggning takpannor	2024	1 269 000 för byte och arbete.
Målning av bandtäckt plåttak	2024	Senarelagt ev efter uppdatering av underhållsplan
Byte av hisskorgar	2025	Senarelagt efter uppdatering av underhållsplanen. Uppskattat pris 300 000 kr per hiss. (180 000 kr hydraulik och 120 000 kr för korginredning).

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hjälp med framtagning av underhållsplan	Sustend, fd Rejäl byggkonsult
Brandskydd	ViVestra
Jour	Låsinväst
Soptömning	Renova
Hissbesiktning	Inspekta/Kone
Elhandel / Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Tomträtt	Göteborgs kommun
Porttelefoni	Axema

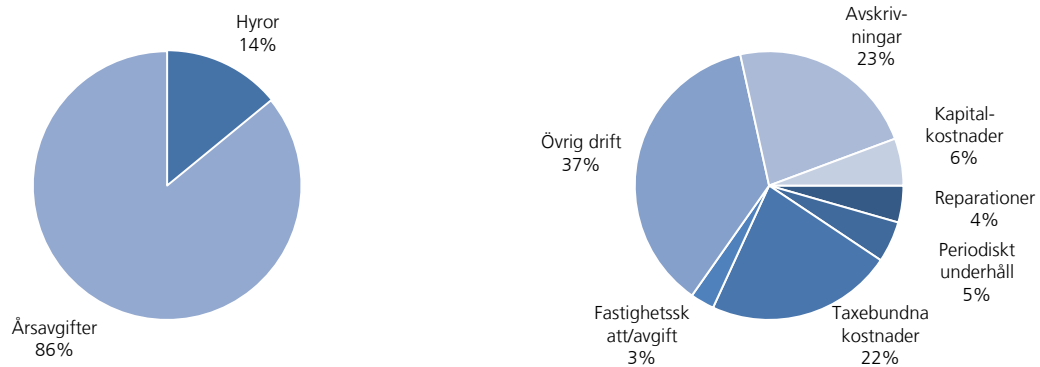
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 4 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 171 451	1 399 739
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 605 164	1 821 738
Finansiella intäkter	3 954	191
Ökning av kortfristiga skulder	27 232	0
	1 636 351	1 821 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 301 839	1 409 954
Finansiella kostnader	103 291	87 732
Ökning av kortfristiga fordringar	3 676	27 925
Minskning av långfristiga skulder	36 870	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 606
	1 445 676	2 050 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 362 126	1 171 451
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	190 675	-228 288

*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

Föreningen har köpt in nya bänkar som är uppsatta på framsidan samt bytt ut dörrarna ner cykelrummet samt förrådet till ståldörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	815	815	815
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 170	1 143	1 119	1 119
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 143	7 164	7 461	7 461
Elkostnad/m ² totalyta	38	23	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	112	96	90	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	38	32	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	47	57	92
Soliditet (%)	50	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-212	-91	-284	-129
Nettoomsättning (tkr)	1 601	1 591	1 587	1 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 876 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 108 447	0	0	14 108 447
Upplåtelseavgifter	1 547 648	0	0	1 547 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-118 925	0	0	-118 925
Fond för yttre underhåll	2 000 457	450 000	-71 493	1 621 950
S:a bundet eget kapital	17 537 627	450 000	-71 493	17 159 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 912 848	-450 000	-19 759	-4 443 089
Årets resultat	-211 505	-211 505	91 252	-91 252
S:a fritt eget kapital	-5 124 354	-661 505	71 493	-4 534 341
S:a eget kapital	12 413 273	-211 505	0	12 624 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-211 505
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 462 848
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
summa balanserat resultat	-5 124 353

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

89 666
-5 034 687

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	1 600 888	1 591 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 276	230 301
Summa rörelseintäkter		1 605 164	1 821 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 060 321	-1 065 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 967	-282 279
Personalkostnader	Not 6	-62 551	-62 156
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 495	-415 495
Summa rörelsekostnader		-1 717 333	-1 825 449
RÖRELSERESULTAT		-112 169	-3 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 954	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 291	-87 732
Summa finansiella poster		-99 336	-87 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-211 505	-91 252
ÅRETS RESULTAT		-211 505	-91 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	23 265 494	23 680 989
Summa materiella anläggningstillgångar	23 265 494	23 680 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 265 494	23 680 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 178	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 405 404	1 214 231
Summa kortfristiga fordringar	1 408 582	1 214 231
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 408 582	1 214 231
SUMMA TILLGÅNGAR	24 674 076	24 895 220

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 000 457	1 621 950
Summa bundet eget kapital		17 537 627	17 159 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 912 848	-4 443 089
Årets resultat		-211 505	-91 252
Summa fritt eget kapital		-5 124 354	-4 534 341
SUMMA EGET KAPITAL		12 413 273	12 624 779
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 857 500	5 857 500
Summa långfristiga skulder		5 857 500	5 857 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 170 630	6 207 500
Leverantörsskulder		85 085	56 391
Skatteskulder		5 339	4 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	142 249	144 500
Summa kortfristiga skulder		6 403 303	6 412 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 674 076	24 895 220

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	73 år	73 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 371 944	1 371 944
Hyror bostäder	224 568	219 468
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Öresutjämning	29	25
	1 600 888	1 591 437

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	226 565
Återbäring försäkringsbolag	4 276	3 736
	4 276	230 301

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	73 439	0
	Fastighetskötsel beställning	41 604	10 632
	Snöröjning/sandning	22 587	10 957
	Städning entreprenad	16 203	0
	Städning enligt beställning	0	1 031
	Hissbesiktning	6 892	3 714
	Gemensamma utrymmen	10 396	0
	Serviceavtal	1 250	19 485
	Förbrukningsmateriel	2 490	1 904
	Brandskydd	3 448	3 938
		178 308	51 661
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 149	3 753
	Lås	2 888	0
	VVS	3 187	3 896
	Ventilation	0	4 000
	Hiss	60 756	11 948
	Skador/klotter/skadegörelse	12 183	11 288
	Vattenskada	0	260 245
		81 163	295 130
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	33 750	0
	Tvättstuga	55 916	0
	Elinstallationer	0	71 493
		89 666	71 493
	Taxebundna kostnader		
	El	70 782	43 329
	Värme	209 320	181 027
	Vatten	74 096	70 802
	Sophämtning/renhållning	51 935	54 714
	Grovsopor	3 442	3 093
		409 575	352 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 932	38 679
	Tomträttsavgäld	153 000	153 000
	Kabel-TV	55 030	52 985
		249 962	244 664
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 646	49 606
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 060 321	1 065 519

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	3 126
	Medlemsinformation	100	0
	Tele- och datakommunikation	299	453
	Juridiska åtgärder	0	18 906
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	18 750
	Föreningskostnader	11 575	2 788
	Fritids- och trivselkostnader	3 700	0
	Förvaltningsarvode	127 861	221 780
	Administration	9 413	1 957
	Konsultarvode	0	9 329
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		178 967	282 279
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 598	47 298
	Sociala kostnader	14 953	14 858
		62 551	62 156
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	415 495	415 495
		415 495	415 495

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 930 837	28 930 837
	Utgående anskaffningsvärde	28 930 837	28 930 837
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 249 848	-4 834 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 665 343	-5 249 848
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 265 494	23 680 989
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	26 000 000
		55 000 000	48 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	48 200 000
		55 000 000	48 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	43 278	42 780
	Klientmedel hos SBC	1 151 238	495 266
	Räntekonto hos SBC	210 888	676 185
		1 405 404	1 214 231
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 621 950	1 500 000
	Reservering enligt stadgar	450 000	450 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 493	-328 050
	Vid årets slut	2 000 457	1 621 950

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,280 %	500 000	500 000	2023-12-28
SEB	0,590 %	4 207 500	4 207 500	2023-02-28
SEB	0,860 %	4 207 500	4 207 500	2024-01-28
SEB	3,270 %	1 463 130	1 500 000	2023-09-28
SEB	0,760 %	1 650 000	1 650 000	2024-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 028 130	12 065 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 170 630	-6 207 500	
		5 857 500	5 857 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 659 430 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	9 204	5 839
Avgifter och hyror	0	138 661
Avgifter och hyror	133 045	0
	142 249	144 500

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att iordningställa baksidan vid gången samt för dränering vid huset. Dessutom så har soprummet vid ingången till 3E börjat släppa från huset och behöver åtgärdats.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 20 / 3 2023



Johan Nilsson Hansen
Ordförande



Adam Abrahamsson
Ledamot

Elias Hartvigsson
Ledamot



Jonna Kristina Viklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-29
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ättehögen, org. nr 769610-1653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättehögen 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 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 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 uppger, 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 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 revisionsmed 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. Risker 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 Ätthögen 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 2023-03-29

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 417 733	1 371 944	1 371 000
Hyror bostäder	224 000	224 568	218 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 347	0
Öresutjämning	0	29	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 276	0
	1 596 000	1 605 164	1 589 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-95 000	-73 439	0
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-41 604	-16 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-13 000	-22 587	-15 000
Städning entreprenad	-65 000	-16 203	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-6 000
Hissbesiktning	-5 000	-6 892	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-10 396	0
Gård	0	0	-3 000
Serviceavtal	-22 000	-1 250	-19 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 490	-2 000
Brandskydd	-5 000	-3 448	-5 000
	-220 000	-178 308	-75 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-77 000	0	-102 000
Tvättstuga	0	-2 149	0
Lås	0	-2 888	0
VVS	0	-3 187	0
Hiss	0	-60 756	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 183	0
	-77 000	-81 163	-102 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-33 750	0
Tvättstuga	0	-55 916	0
	0	-89 666	0
Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-70 782	-38 000
Värme	-200 000	-209 320	-175 000
Vatten	-78 000	-74 096	-61 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-51 935	-57 000
Grovsopor	-4 000	-3 442	0
	-410 000	-409 575	-331 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 932	-40 000
Tomträttsavgäld	-153 000	-153 000	-153 000
Kabel-TV	-59 000	-55 030	-44 000
Bredband	0	0	-11 000
	-255 000	-249 962	-248 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 848	-51 646	-49 000
	-46 848	-51 646	-49 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 250	-1 000
Medlemsinformation	0	-100	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-299	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 500	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-11 575	-20 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 700	0
Förvaltningsarvode	-245 000	-127 861	-201 000
Administration	-3 000	-9 413	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-283 000	-178 967	-253 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-47 598	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 953	-15 000
	-63 000	-62 551	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-416 000	-415 495	-416 000
	-416 000	-415 495	-416 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 770 848	-1 717 333	-1 536 000
RÖRELSERESULTAT	-174 848	-112 169	53 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 888	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	44	0
Låneräntor	-172 000	-103 204	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-87	0
	-172 000	-99 336	-100 000
RESULTAT	-346 848	-211 505	-47 000

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