



# 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 Miraallén

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 2003 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Sannegården 717922–9583 S26 (25%) samt Östra Sannegårdens Gemensamhetsanläggning (21,4%). Samfälligheten förvaltar vattenarrande och gemensamma markytor.

#### Styrelsen

Per Stjerneman	Ordförande
Lotta Brettmark	Ledamot
Conny Dieserud	Ledamot
Aleksandar Drobac	Ledamot
Thomas Oskarsson	Ledamot
Maria Stenborg	Ledamot
Jan Johnsson	Suppleant
Lisa Molin	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Aleksandar Drobac,  
Per Stjerneman  
Thomas Oskarsson

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Niclas Kristoferson	Ordinarie Extern	Göteborgs Revision AB
Lars Widell	Ordinarie Intern	Förtroendevald

**Valberedning**

Maria Dieserud	
Margareth Frömyhr	Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANNEGÅRDEN 34:1	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburet radiatorsystem.

**Byggnadsår och ytor**

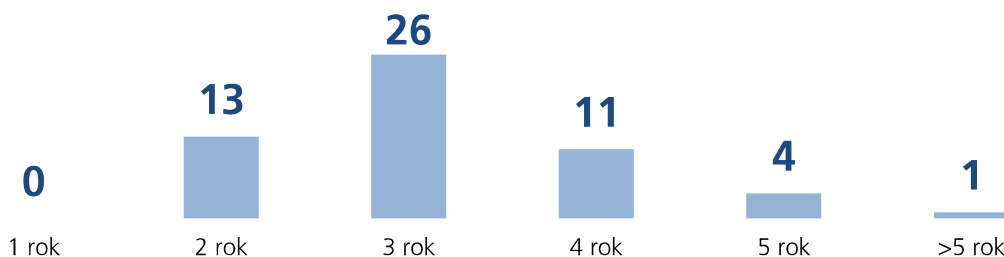
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 437 m<sup>2</sup>, varav 5 531 m<sup>2</sup> utgör boyta och 906 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	95 m <sup>2</sup>	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. All bryggverksamhet är momspliktig även för medlemmar dessutom är föreningen momspliktiga för försäljning av el till lägenheter samt till laddstolparna.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

**Gemensamhetsutrymmen**

**Kommentar**

---

Garage

---

ca 811 m<sup>2</sup>

---

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
SC21 Rengöring tak	2022	Behandling utförd
OVK	2022	Ej godkänd
Planerat underhåll	År	
Renovering av sopanläggning	2023	
Byte av tvättmaskin	2023	
Renovering av värmesystemet	2023	
SC47 Luftbehandlingssystem	2024	
SC22 Fasader, balkonger etc	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Under året 2022 har föreningen tecknat ett eget vattenarrande rörande sina tre båtbyggor samt utökat antalet båtplatser med 2 st till totalt 30 st.

Föreningen är medlem i Östra Sannegårdshamnens delägare förening (4 st medlemmar) som förvaltar 3 st gemensamhetsanläggningar:

Föreningen ombildas under februari 2023 till Östra Sannegårdshamnens Samfällighetsförening (ÖSSF)

ÖSSF förvaltar gemensamma anläggningar enligt:

#### ga:13: Anslutningsvägar, övriga ytor

Kajstråk, bryggdäck, anslutningsgator

Fördelningstal BRF Miraallen 21,4%

#### ga:25 Sopsuganläggning

En gemensam sopsuganläggning som servar alla fyra medlemmarnas fastigheter.

Fördelningstal BRF Miraallen 21,4%

#### ga:44 Parkeringsanläggning

ÖSSF äger parkeringsplatser på markområdet Sannegården s:26.

Totalt 94 parkeringsplatser vid Gamla Ceresgatan samt utefter Miraallen och tvärgatorna Apollogatan samt Polluxgatan.

Fördelningstal BRF Miraallen 25%.

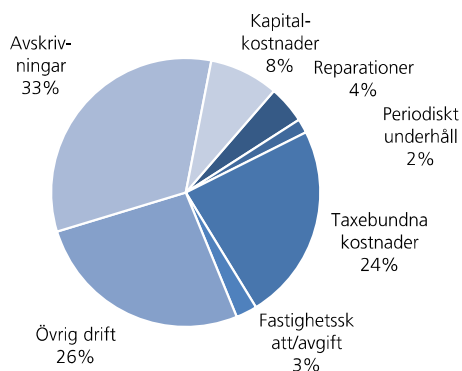
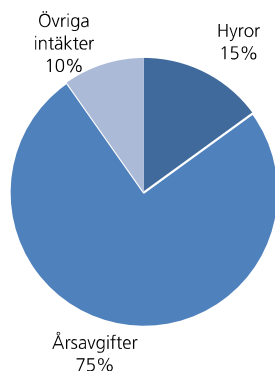
## Föreningens ekonomi

Förenings ekonomi är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 591 169</b>	<b>1 395 805</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 830 775	4 700 076
Finansiella intäkter	10 542	5 347
Minskning långa fordringar	52 500	0
Minskning kortfristiga fordringar	41 286	33 211
Ökning av kortfristiga skulder	0	461 619
	<b>4 935 104</b>	<b>5 200 253</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 674 720	2 974 884
Finansiella kostnader	379 251	304 005
Ökning av materiella anläggningstillgångar	543 720	0
Minskning av långfristiga skulder	0	726 000
Minskning av kortfristiga skulder	55 893	0
	<b>3 653 584</b>	<b>4 004 889</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 872 689</b>	<b>2 591 169</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 281 520</b>	<b>1 195 364</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 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

OVK har gjorts under 2022. Föreningen arbetar med åtgärder då OVK ej blev godkänd.

Föreningen har installerat 63 laddstolpar av totalt 68 parkeringsplatser (garage och ute).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	657	657	657
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	104	94	88
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 880	8 880	9 012
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	45	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	81	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	15	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	47	68
Soliditet (%)	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	301	-55	-1 481
Nettoomsättning (tkr)	4 825	4 672	4 584

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 531 m<sup>2</sup> bostäder och 906 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	93 755 000	0	0	93 755 000
Fond för yttre underhåll	3 750 526	936 000	-115 226	2 929 752
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>97 505 526</b>	<b>936 000</b>	<b>-115 226</b>	<b>96 684 752</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 074 381	-936 000	59 857	-2 198 239
Årets resultat	300 912	300 912	55 369	-55 369
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 773 469</b>	<b>-635 088</b>	<b>115 226</b>	<b>-2 253 607</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>94 732 057</b>	<b>300 912</b>	<b>0</b>	<b>94 431 145</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	300 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 138 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-936 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 773 469</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>77 084</u>
<b>-2 696 385</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	4 825 124	4 672 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 651	27 857
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 830 775</b>	<b>4 700 076</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 221 615	-2 476 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 477	-280 213
Personalkostnader	Not 6	-155 628	-217 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 486 435	-1 481 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 161 154</b>	<b>-4 456 787</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>669 621</b>	<b>243 289</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 542	5 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 251	-304 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 709</b>	<b>-298 658</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>300 912</b>	<b>-55 369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>300 912</b>	<b>-55 369</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	140 849 000	141 791 715
Inventarier Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>140 849 000</b>	<b>141 791 715</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	0	52 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>52 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>140 849 000</b>	<b>141 844 215</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	23 764	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 922 028	2 705 795
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 945 792</b>	<b>2 705 795</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 505	2 267
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 505</b>	<b>2 267</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 948 297</b>	<b>2 708 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>144 797 297</b>	<b>144 552 278</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		93 755 000	93 755 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 750 526	2 929 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 505 526</b>	<b>96 684 752</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 074 381	-2 198 239
Årets resultat		300 912	-55 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 773 469</b>	<b>-2 253 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>94 732 057</b>	<b>94 431 145</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 165 000	34 139 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 165 000</b>	<b>34 139 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 952 700	14 977 800
Leverantörsskulder		313 355	317 661
Skatteskulder		13 734	0
Övriga skulder		1 500	8 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	618 951	676 874
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 900 240</b>	<b>15 981 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 797 297</b>	<b>144 552 278</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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	0

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 635 488	3 635 488
Hyror lokaler momspliktiga	94 050	85 500
Hyror parkering moms	38 250	32 120
Hyror parkering	166 500	154 680
Hyror garage	294 000	268 800
Hyror båtplats	131 230	133 306
Bredbandsintäkter	185 616	185 616
Elintäkter moms	239 076	154 739
Elintäkter laddstolpe moms	4 250	0
Värmeintäkter	11 000	10 724
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Gästlägenhet	22 500	11 250
Öresutjämning	24	-2
	<b>4 825 124</b>	<b>4 672 220</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	21 049
	Fakturerade kostnader moms	0	2 057
	Övriga intäkter	5 651	4 751
		<b>5 651</b>	<b>27 857</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 456	150 007
	Fastighetsskötsel beställning	17 029	43 142
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	101 655	101 354
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 168	19 115
	Snöröjning/sandning	22 828	42 729
	Städning enligt beställning	1 993	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 405	0
	Hissbesiktning	7 387	6 301
	Myndighetstillsyn	4 873	0
	Gemensamma utrymmen	7 209	689
	Gård	2 868	3 376
	Serviceavtal	65 291	52 637
	Förbrukningsmateriel	125	15 275
	Brandskydd	12 277	22 566
	Fordon	0	7 823
		<b>423 563</b>	<b>465 013</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 506	10 287
	Gemensamma utrymmen	0	3 399
	Tvättstuga	0	10 111
	Sophantering/återvinning	-1 001	15 215
	Källare	10 010	0
	Entré/trapphus	8 769	10 094
	Lås	30 486	21 462
	VVS	45 348	61 523
	Ventilation	0	18 975
	Elinstallationer	16 532	7 418
	Hiss	15 449	15 512
	Tak	18 337	0
	Fasad	0	31 574
	Fönster	0	21 208
	Balkonger/altaner	11 025	0
	Garage/parkering	0	2 490
	Vattenskada	51 788	176 624
		<b>208 249</b>	<b>405 892</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	63 963
	VVS	61 612	0
	Balkonger/altaner	0	51 263
	Mark/gård/utemiljö	15 472	0
		<b>77 084</b>	<b>115 226</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	300 804	289 987
	Värme	568 440	523 865
	Vatten	130 446	94 645
	Sophämtning/renhållning	73 431	53 791
		<b>1 073 120</b>	<b>962 288</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	115 992	164 140
	Markhyra/vägavgift/avgäld	15 681	9 536
	Samfällighetsavgift	12 232	36 685
	Kabel-TV	70 425	92 173
	Bredband	109 944	118 221
		<b>324 274</b>	<b>420 755</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>115 325</b>	<b>107 785</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 221 615</b>	<b>2 476 959</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	623	938
	Tele- och datakommunikation	9 651	8 980
	Juridiska åtgärder	0	30 207
	Revisionsarvode extern revisor	25 537	5 537
	Föreningskostnader	5 720	12 837
	Styrelseomkostnader	180	3 100
	Fritids- och trivselkostnader	22 059	1 754
	Förvaltningsarvode	144 555	140 001
	Förvaltningsarvoden övriga	73 466	0
	Administration	8 294	33 283
	Korttidsinventarier	0	8 409
	Konsultarvode	7 392	29 170
	Föreningsavgifter	0	3 300
	Övriga driftkostnader	0	2 697
		<b>297 477</b>	<b>280 213</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<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	111 539	165 665
	Löner	6 886	0
	Sociala kostnader	37 203	52 047
		<b>155 628</b>	<b>217 712</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 283 327	1 283 327
	Förbättringar	148 677	144 146
	Markanläggning	54 431	54 430
		<b>1 486 435</b>	<b>1 481 903</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	155 758 031	155 758 031
	Nyanskaffningar	543 720	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 301 751</b>	<b>155 758 031</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 966 316	-12 484 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 486 435	-1 481 903
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 452 751</b>	<b>-13 966 316</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>140 849 000</b>	<b>141 791 715</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 651 000	4 651 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	113 730 000	94 262 000
	Taxeringsvärde mark	69 448 000	80 492 000
		<b>183 178 000</b>	<b>174 754 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	180 000 000	172 000 000
	Lokaler	3 178 000	2 754 000
		<b>183 178 000</b>	<b>174 754 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	173 118	173 118
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 118</b>	<b>173 118</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-173 118	-173 118
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-173 118</b>	<b>-173 118</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	229	73 605
	Skattefordran	49 483	43 289
	Momsavräkning	2 132	0
	Klientmedel hos SBC	1 364 920	1 538 599
	Räntekonto hos SBC	2 505 264	1 050 303
		<b>3 922 028</b>	<b>2 705 795</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 929 752	1 993 752
	Reservering enligt stadgar	936 000	936 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 226	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 750 526</b>	<b>2 929 752</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,590 %	17 165 000	17 165 000	2025-04-15
	Nordea	2,777 %	14 977 800	14 977 800	2023-08-23
	Nordea	0,800 %	16 974 900	16 974 900	2023-06-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 117 700</b>	<b>49 117 700</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 952 700	-14 977 800	
			<b>17 165 000</b>	<b>34 139 900</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 117 700 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.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 451 800	55 451 800

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Löner	6 886	0
	Arvoden	113 600	118 960
	Sociala avgifter	37 857	37 377
	Ränta	71 720	32 016
	Avgifter och hyror	388 888	424 495
	Vattenskada	0	64 026
		<b>618 951</b>	<b>676 874</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planeras:

- Renovering av värmesystemet. Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer samt injustering av systemet.
- Byte av den gemensamma tvättmaskinen
- Reparation av sopanläggningen

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Per Stjerneman  
Ordförande

Lotta Brettmark  
Ledamot

Conny Dieserud  
Ledamot

Aleksandar Drobac  
Ledamot

Thomas Oskarsson  
Ledamot

Barbro Maria Charlotta Stenborg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niclas Kristoferson  
Auktoriserad revisor

Lars Widell  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Miraallén, org.nr 716444–4858

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Miraallén 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Miraallén 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göteborgs Revision KB

Niclas Kristoferson  
Auktoriserad revisor

Lars Widell  
Förtroendevald revisor

# 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)