

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 Ostindiefararen på Norra Älvstranden

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 2013 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 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 Skandäcket. Föreningens andel är 64 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, fjärrvärme, VVS, gård, garage, cykelgarage, sopsug och rädgård.

Styrelsen

Lennart Lauenstein	Ordförande
Mats Hanegren	Ledamot
Thomas Laanemets	Ledamot
Mirza Mujagic	Ledamot
Carin Wackfelt	Ledamot

Ingvor Andersson	Suppleant
Adrian Philip Temm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingvor Andersson, Mats Hanegren, Lennart Lauenstein och Mirza Mujagic.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Per Stenberg

Samman kallande

Per Ågren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 43:1	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

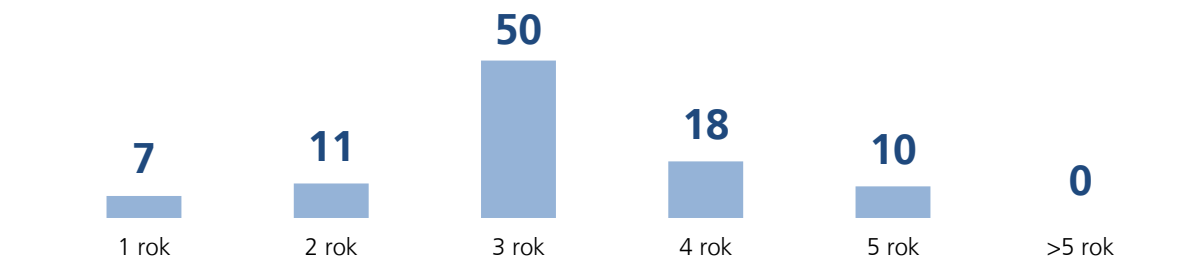
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 965 m², varav 8 486 m² utgör boyta och 2 479 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	106 m ²	2023-06-01
Frisörsalong	42 m ²	2024-01-15
Kontor	44 m ²	2024-02-28

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Sannegården ga:10	sopsugterminal och ledningar för sopsug inklusive ventiler
Källarlokal Barken Storegrund 2	Styrelsemöten etc.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
installation av ladd boxar i garage	2022 - 2023	andra och tredje etappen utförd 36 boxar installerade fjärde etappen delvis utförd resterande p-platser förberedda för installation
Automatik till entrédörr Ångaren Indias 15 installerad	2022	
Installation av helt nytt portsystem	2022	Samtliga ytterdörrar, 16 st
Ytterligare installation av 24 st laddboxar i garage	2021	nu totalt 36 laddboxar installerade
Installation av solpaneler samtliga tak	2021 - 2022	slutfört januari 2022
Förstärkningsarbeten av tak inför kommande installation av solpaneler	2021	Mindre takläckage upptäckt och åtgärdat
Installation av el laddboxar i garage	2021	Första etappen utförd, 6 laddboxar i respektive garage 12 totalt mindre avsnitt
Fasadförbättring	2020	
Automatik till entrédörr installerad på Ångaren Indias 1	2020	
Ny entrédörr till hyresgäst Ångaren Indias 1 monterad	2020	
total restaurering av damm på gården	2018	slutfört
byte av undermåliga rör i vattensystemet, flertal läckage åtgärdade i källarutrymmen	2018	pågående arbete, ersättningsanspråk accepterad av rörlieferantör
reparation vattenläcka tak och vägg nedre garage	2017 - 2018	inkl asfalteringsarbete på gården
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytterligare installation av laddboxar	2023	resterande platser förberedda för installation
fasadförstärkningar	2023	diverse smärre ytor
uppgradering av cykelrum	2023	mindre antal
golv invändigt	2023	blästring målning
Målningsarbete i trappuppgångar	2023	vid behov
Uppgradering av gården	2023	Vissa arkitektoniska förändringar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städavtal	Novo
Hissleverantör	Kone t.o.m 2022-12-22
Bredband	Telia från 2018-10-01
Skötsel, service gård o garage	NOVO Fastighetservice
Nätanslutning	Telia från 2018-10-01
Basutbud TV	Telia tripple play från 2018-10-01
Trädgårdsunderhåll	Veteranpoolen
El reparationer, installationer	Kungsladugård Elektriska
Sopsug	Envac
Filter till ventilation	Folkfilter
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Drift underhåll laddboxar	Elbilbox
Hissbesiktning	KIWA

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

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

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

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

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

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

Övrig information

vi fortsätter att konkurrensutsätta våra avtalsleverantörer,

vi går ut brett och begär in offert inom flera områden

ny upphandling av trädgårdstjänster ska göras

ny serviceleverantör från 1/1 2023, RC Hiss

ny leverantör av underhållsplan kontrakterad, byter till digital plan inom kort

Föreningens ekonomi

Ekonomi är fortsatt solid, vi omsatte lån om 50 miljoner till en räntehöjning av ca 1 %

Föranledde inget behov av avgiftshöjning

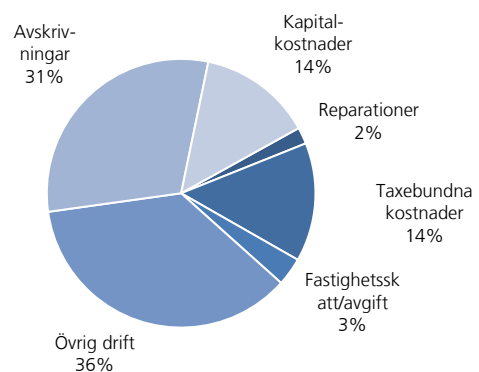
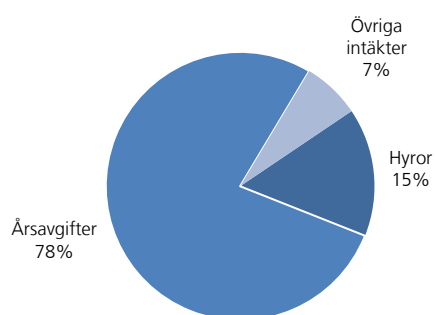
Likviditet vid årsskiftet ca 4,5 miljoner sek

50 miljoner ska omsättas i Maj - Juni 2023. Vi avaktar eventuell räntehöjning innan beslut tas om ev avgiftshöjning 2023

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 040 525	5 006 212
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 317 769	6 757 605
Finansiella intäkter	-10 181	232
Ökning av kortfristiga skulder	0	303 615
	7 307 588	7 061 452
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 996 011	3 632 604
Finansiella kostnader	980 660	712 514
Ökning av materiella anläggningstillgångar	528 348	2 572 205
Ökning av kortfristiga fordringar	298 236	193 276
Minskning av långfristiga skulder	950 810	916 540
Minskning av kortfristiga skulder	516 379	0
	7 270 444	8 027 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 077 668	4 040 525
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	37 144	-965 687

*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

Solpaneler på samtliga tak installerade, produktionsstart februari 2022

Nya portlås installerade, samtliga ytterdörrar 16 st

36 laddboxr installerade i garage, resterande p-platser förberedda för installation

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	669	613	727
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 430	1 388	1 357	1 295
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 521	9 633	9 741	9 841
Elkostnad/m ² totalyta	29	12	9	12
Värmekostnad/m ² totalyta	45	55	38	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	65	74	84
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	371	-128	1 109
Nettoomsättning (tkr)	7 175	6 749	6 233	7 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 486 m² bostäder och 2 479 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	228 525 631	0	0	228 525 631
Fond för yttre underhåll	5 013 035	254 580	-62 570	4 821 025
S:a bundet eget kapital	233 538 666	254 580	-62 570	233 346 656
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 508 986	-254 580	433 104	5 330 462
Årets resultat	161 228	161 228	-370 534	370 534
S:a fritt eget kapital	5 670 214	-93 352	62 570	5 700 996
S:a eget kapital	239 208 880	161 228	0	239 047 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	161 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 763 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-254 580</u>
summa balanserat resultat	5 670 214

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

<u>15 156</u>
5 685 370

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	7 175 486	6 748 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 283	8 702
Summa rörelseintäkter		7 317 769	6 757 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 507 251	-3 224 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 958	-195 404
Personalkostnader	Not 6	-232 802	-212 517
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 169 688	-2 042 185
Summa rörelsekostnader		-6 165 700	-5 674 106
RÖRELSERESULTAT		1 152 069	1 083 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 448	232
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-15 629	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 660	-712 514
Summa finansiella poster		-990 841	-712 282
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 228	371 217
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-683
		0	-683
ÅRETS RESULTAT		161 228	370 534

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	315 846 903	314 990 258
Pågående byggnation	Not 9	0	2 497 986
Summa materiella anläggningstillgångar		315 846 903	317 488 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		315 846 903	317 488 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 469	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 623 764	3 333 331
Summa kortfristiga fordringar		3 684 233	3 333 331
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	784 371	800 000
		784 371	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 021 535	1 021 428
Summa kassa och bank		1 021 535	1 021 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 490 138	5 154 759
SUMMA TILLGÅNGAR		321 337 042	322 643 002

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 525 631	228 525 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 013 035	4 821 025
Summa bundet eget kapital		233 538 666	233 346 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 508 986	5 330 462
Årets resultat		161 228	370 534
Summa fritt eget kapital		5 670 214	5 700 996
SUMMA EGET KAPITAL		239 208 880	239 047 652
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 882 160	43 294 160
Summa långfristiga skulder		30 882 160	43 294 160
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 910 258	38 449 068
Leverantörsskulder		495 909	991 333
Skatteskulder		11 137	86 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	828 698	774 713
Summa kortfristiga skulder		51 246 002	40 301 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 337 042	322 643 002

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	120 år	120 år
Ladduttag	10 år	10 år
Solcellsanläggning	25 år	0
Porttelefon	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 678 221	5 674 095
Hyror lokaler	276 048	267 863
Hyror garage	854 545	807 040
Elintäkter moms	336 021	0
Elintäkter laddstolpe moms	9 961	0
Överlåtelse/pantsättning	20 769	0
Öresutjämning	-80	-95
	7 175 486	6 748 903

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	131 881	0
Återbäring försäkringsbolag	10 105	8 701
Övriga intäkter	297	1
	142 283	8 702

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 550	2 736
	Städning entreprenad	159 680	129 507
	Städning enligt beställning	10 738	4 315
	Mattvätt/Hyrmattor	60 999	63 088
	Hissbesiktning	24 717	20 134
	Myndighetstillsyn	16 500	0
	Garage/parkering	1 500	2 060
	Gård	2 500	208
	Serviceavtal	207 943	114 816
	Förbrukningsmateriel	0	2 750
	Teleport/hissanläggning	22 737	22 776
	Brandskydd	3 105	0
		514 969	362 390
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	47 936
	Lås	0	19 913
	Installationer	0	4 468
	VVS	0	17 638
	Ventilation	5 511	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 225
	Hiss	0	6 333
	Tak	0	11 446
	Fasad	0	813
	Fönster	0	1 744
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 866
	Vattenskada	135 925	215 675
		141 436	332 056
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	15 156	0
	Fasad	0	62 570
		15 156	62 570
	Taxebundna kostnader		
	El	318 953	129 177
	Värme	492 548	599 550
	Vatten	207 000	242 084
		1 018 501	970 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 926	90 698
	Samfällighetsavgift	1 168 530	866 446
	Bredband	314 709	310 845
		1 578 165	1 267 989
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	239 024	228 184
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 507 251	3 224 000

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 127	4 064
	Tele- och datakommunikation	7 454	6 053
	Inkassering avgift/hyra	0	508
	Revisionsarvode extern revisor	16 883	16 600
	Föreningskostnader	21 864	4 644
	Fritids- och trivselkostnader	6 451	1 811
	Förvaltningsarvode	135 728	128 308
	Administration	38 083	23 154
	Konsultarvode	18 519	2 532
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 850	7 730
		255 958	195 404
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	197 170	181 233
	Sociala kostnader	35 632	31 284
		232 802	212 517
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 031 760	2 031 760
	Förbättringar	137 928	10 425
		2 169 688	2 042 185

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	332 333 600	332 000 000	
	Nyanskaffningar	3 026 334	333 600	
	Utgående anskaffningsvärde	335 359 934	332 333 600	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-17 343 342	-15 301 157	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 169 688	-2 042 185	
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 513 030	-17 343 342	
	Planenligt restvärde vid årets slut	315 846 903	314 990 258	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	99 000 000	99 000 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	199 400 000	163 800 000	
	Taxeringsvärde mark	106 920 000	124 012 000	
		306 320 000	287 812 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	297 000 000	279 000 000	
	Lokaler	9 320 000	8 812 000	
		306 320 000	287 812 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 497 986	
		0	2 497 986	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	170	15 734	
	Momsavräkning	533 190	218 430	
	Klientmedel hos SBC	2 001 627	1 968 886	
	Fordringar	34 270	80 070	
	Räntekonto hos SBC	1 054 506	1 050 211	
		3 623 764	3 333 331	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea Bostadsobligation A	800 000	784 371	800 000
		784 371	784 371	800 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 821 025	4 452 165
	Reservering enligt stadgar	254 580	254 580
	Reservering enligt stämmobeslut	0	260 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 570	-145 720
	Vid årets slut	5 013 035	4 821 025

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,760 %	23 961 608	24 521 608	2023-05-19
	Handelsbanken	0,880 %	30 882 160	30 882 160	2024-06-01
	Handelsbanken	1,550 %	12 412 000	12 700 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,720 %	13 536 650	13 639 460	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		80 792 418	81 743 228	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 910 258	-38 449 068	
			30 882 160	43 294 160	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 792 418 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 410 000	103 410 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	97 200	97 200
	Sociala avgifter	30 540	30 540
	Ränta	111 164	46 119
	Avgifter och hyror	589 794	600 854
		828 698	774 713

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av hissleverantör, från Kone till RC Hiss, med början 1/1 - 2023, signifikant reduktion av servicekostnad
	Eventuellt installation av automatik till resterande 8 ytterdörrar, (om ekonomin tillåter)
	installation av resterande laddboxar, mittraden

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Lennart Lauenstein
Ordförande

Mats Hanegren
Ledamot

Thomas Laanemets
Ledamot

Mirza Mujagic
Ledamot

Carin Wackfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden, org.nr 769615-3308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 678 000	5 678 221	5 661 000
Hyror lokaler	275 000	276 048	267 000
Hyror garage	870 000	854 545	810 000
Elintäkter moms	300 000	336 021	0
Elintäkter laddstolpe moms	10 000	9 961	0
Överlåtelse/pantsättning	18 000	20 769	0
Öresutjämning	0	-80	0
Försäkringersättning	0	131 881	0
Återbäring försäkringsbolag	10 105	10 105	0
Övriga intäkter	0	297	0
	7 161 105	7 317 769	6 738 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-4 550	-3 000
Städning entreprenad	-150 000	-159 680	-180 000
Städning enligt beställning	-10 000	-10 738	0
Mattvätt/Hyrmattor	-60 000	-60 999	-60 000
Hissbesiktning	-25 000	-24 717	-25 000
Myndighetstillsyn	0	-16 500	0
Garage/parkering	0	-1 500	0
Gård	0	-2 500	0
Serviceavtal	-180 000	-207 943	-165 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-22 737	-24 000
Brandskydd	0	-3 105	0
	-430 000	-514 969	-460 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	0
Entré/trapphus	-10 000	0	-10 000
Lås	0	0	-5 000
VVS	-10 000	0	-5 000
Ventilation	-5 000	-5 511	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-20 000
Hiss	0	0	-10 000
Fasad	0	0	-30 000
Vattenskada	0	-135 925	0
	-55 000	-141 436	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 200 000
Elinstallationer	-210 000	-15 156	0
	-210 000	-15 156	-1 200 000
Taxebundna kostnader			
El	-325 000	-318 953	-50 000
Värme	-725 000	-492 548	-438 000
Vatten	-267 000	-207 000	-190 000
	-1 317 000	-1 018 501	-678 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-94 926	-95 000
Samfällighetsavgift	-788 000	-1 168 530	-1 000 000
Kabel-TV	0	0	-95 000
Bredband	-315 000	-314 709	-215 000
	-1 203 000	-1 578 165	-1 405 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-247 000	-239 024	-226 000
	-247 000	-239 024	-226 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 127	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-7 454	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-16 883	-18 000
Föreningskostnader	-25 000	-21 864	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-6 451	-2 000
Förvaltningsarvode	-142 000	-135 728	-133 000
Administration	-18 000	-38 083	-20 000
Konsultarvode	0	-18 519	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 850	-8 000
	-219 000	-255 958	-197 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-192 000	-197 170	-191 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-35 632	-60 000
	-252 000	-232 802	-251 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 032 000	-2 031 760	-2 032 000
Förbättringar	-293 000	-137 928	-150 000
Inventarier	0	0	-30 000
	-2 325 000	-2 169 688	-2 212 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 258 000	-6 165 700	-6 709 000
RÖRELSERESULTAT	903 105	1 152 069	29 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 267	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	170	0
Nedskrivning korta placeringar	0	-15 629	0
Låneräntor	-1 375 000	-979 244	-700 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 416	0
	-1 375 000	-990 841	-700 000
RESULTAT	-471 895	161 228	-671 000

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