

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 Myrsloken

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 2018 och 2047.
- 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 2003-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 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

Lars Fallberg	Ordförande
Hjalmar Hult	Ledamot
Martin Larsson Ekander	Ledamot
Anna Ramne	Ledamot
Daniel Svensson	Ledamot

Sarah Adolfsson

Suppleant

Lämnade styrelsen och föreningen i december 2022

Kennet Bergman

Suppleant

Anders Jonsson

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sarah Adolfsson, Lars Fallberg, Hjalmar Hult och Anna Ramne.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
Oscar Silfversparre	Suppleant Extern	BDO Göteborg AB

Valberedning

Linda Nilsson	Sammanställande
Claes Stenborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 7:13	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

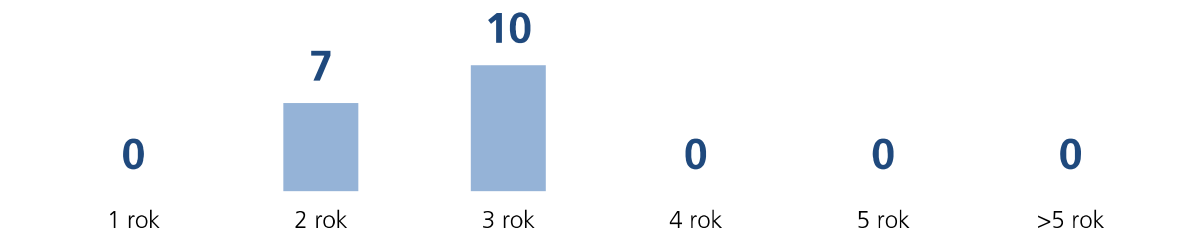
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 635 m², varav 1 475 m² utgör boyta och 160 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	160 m ²	2022-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Glidgjutning av frånluftkanal	2022	Klar
Städdagar	2022	Vår- och höststädning
Radiatorventil och termostatventil, byte	2022	Klar
Installation av frånluftsfläkt för två lägenheter	2022 - 2023	Pågår
Rengöring av ventilationskanaler	2022 - 2023	Pågår
Brandsläckare installerat på alla våningsplan i trapphuset	2022	Klar
Översyn av brandvarnare	2021	
Besiktning balkonger	2021	PEO Johanssons Fastighetsvärdering
Service av tvättmaskiner	2021	Electrolux, enligt serviceavtal
Brandtekniska åtgärder imkanal och tak	2021	Solbräcke Plåt/Safjälls Bygg
Komplettering snörasskydd	2021	Solbräcke Plåt/Safjälls Bygg
Rengöring spaltventiler	2021	Klar
Rengöring frånluftskanaler	2021	Klar
Skåp får kompostkär	2021	SanSac
Rökruta på gården	2021	
Rörelsesensorer för lampor i soprum	2021	
Städdagar	2021	Vår- och höststädning
Sättningsmätning	2021	Mätvärden ok
Översyn vattentryck, radiatorer och varmvatten	2021	Klar
OVK	2021	Klar, uppföljningsaktiviteter pågår
Städdagar	2020	Vår- och höststädning
Service av torktumlare	2020	
Sättningsmätning	2018	Mätvärden OK
Nya dörrar till restaurang samt vindsförråd	2018	Komidoor
Filmning/spoling av avlopp	2018	CleanPipe
Ny underhållsplan	2018	Sbc
Säkerhetsdörrar	2017	Genomförd Komidoor
Sättningsmätning	2016	Mätvärden ok
Målning/lagning tak	2016	Revex
Byggt cykelställ på gården	2016	WH Bygg
Byte av expansionskär	2014	Flytt av expansionskär från vinden till elcentralen
Städdagar	2014	Vår och höststädning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning/lagning av plåt på fasad innergård	2022/2023	Preliminärt, att samköra med annan åtgärd som kräver ställning
Utrymningsvägar, spiraltrappa	2023	Preliminärt
Städdagar	2023	Vår- och höststädning
Balkongrenovering	2023	Preliminärt
Lagning av två skorstenskransar	2023	Preliminärt
Utredning solceller	2023	Preliminärt
Sättningsmätning	2023	Enligt plan
Målning av fönster	2023	Preliminärt
Ommålning gårdsmiljö	2023	Preliminärt
Städdagar	2024	Vår- och höststädning
Översyn/byte av hiss	2025	Vid behov
Städdagar	2025	Vår- och höststädning
Sättningsmätning	2025	Enligt plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hans Hallén
Systematiskt brandskyddsarbete	Göteborgs Brandservice
Hisservice	ALT Hiss
Klotter	Klotterjägarna
Sophantering	Renova samt Kretslopp & Vatten
Öresundskraft AB	El
Göteborg Energi AB	Elnät
Telia	Porttelefon
Länsförsäkringar	Försäkring
Fastighetsskötsel, städ	Scota
Tvätt av sopkärl	Kärلتvätt Sverige AB

Föreningens ekonomi

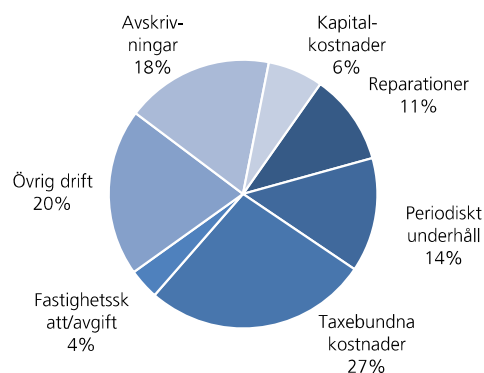
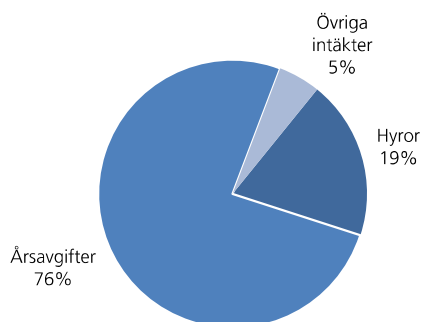
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 650 095	1 592 614
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 193 298	1 170 248
Finansiella intäkter	4 780	571
Minskning kortfristiga fordringar	7 505	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 961
	1 205 583	1 239 780
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	969 146	966 662
Finansiella kostnader	84 403	85 148
Ökning av kortfristiga fordringar	0	488
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	37 301	0
	1 220 850	1 182 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 634 828	1 650 095
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-15 267	57 481

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll utförts. Uppföljning av underhållstekniska besiktningar och utredningar som inleddes 2021 har gjorts inklusive byte av radiator- och termostatventiler på elementen i fastigheten samt injustering av värmesystemet. Som en del i utredningen av ventilationssystemet har kanalerna trycktestats och kartlagts, och de kanaler som visat sig behöva det har tätats. Frånluftskanaler som har varit blockerade har rensats samt att murstockarna på taket har inspekterats. Nya brandvarnare har installerats på varje våningsplan i trapphuset. Abonnemang av sopkärltvätt har upprättats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	590	590	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 427	1 381	1 168	1 358
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 638	8 726	8 814	8 814
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	96	104	87	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	36	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	52	66	97
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-84	-109	127	12
Nettoomsättning (tkr)	1 138	1 091	1 057	1 088

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 475 m² bostäder och 160 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	18 167 259	0	0	18 167 259
Upplåtelseavgifter	20 863	0	0	20 863
Fond för yttre underhåll	1 388 607	329 760	-26 155	1 085 002
S:a bundet eget kapital	19 576 729	329 760	-26 155	19 273 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 067 309	-329 760	-83 180	-654 368
Årets resultat	-83 814	-83 814	109 335	-109 335
S:a fritt eget kapital	-1 151 123	-413 574	26 155	-763 704
S:a eget kapital	18 425 606	-83 814	0	18 509 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-737 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 760
summa balanserat resultat	-1 151 123

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

176 984
-974 139

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 138 468	1 091 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 830	79 016
Summa rörelseintäkter		1 193 298	1 170 248

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-886 815	-816 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 331	-150 007
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-228 343	-228 343
Summa rörelsekostnader		-1 197 489	-1 195 005

RÖRELSERESULTAT

-4 191 **-24 757**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 780	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 403	-85 148
Summa finansiella poster		-79 623	-84 578

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-83 814 **-109 335**

ÅRETS RESULTAT

-83 814 **-109 335**

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader Not 8,12 29 691 108 29 919 451

Summa materiella anläggningstillgångar 29 691 108 29 919 451**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****29 691 108****29 919 451****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 1 682 421 1 705 193

Summa kortfristiga fordringar 1 682 421 1 705 193**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****1 682 421****1 705 193****SUMMA TILLGÅNGAR****31 373 529****31 624 644**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 188 122	18 188 122
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 388 607	1 085 002
Summa bundet eget kapital		19 576 729	19 273 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 067 309	-654 368
Årets resultat		-83 814	-109 335
Summa fritt eget kapital		-1 151 123	-763 704
SUMMA EGET KAPITAL		18 425 606	18 509 420
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 777 396	12 740 396
Summa långfristiga skulder		7 777 396	12 740 396
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 963 000	130 000
Leverantörsskulder		89 553	125 988
Skatteskulder		2 764	8 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	115 210	110 248
Summa kortfristiga skulder		5 170 527	374 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 373 529	31 624 644

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Gård	30 år	30 år
Skärmtak	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	904 440	870 208
Hyror lokaler	228 252	220 994
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	-20	31
	1 138 468	1 091 233

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 805	23 778
Återbäring försäkringsbolag	3 625	3 034
Övriga intäkter	47 400	52 204
	54 830	79 016

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 818	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 938	2 231
	Städning entreprenad	38 811	46 592
	Sotning	3 805	3 659
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 438
	Hissbesiktning	4 107	1 916
	Gemensamma utrymmen	0	3 081
	Sophantering	4 463	21 875
	Gård	4 133	1 256
	Serviceavtal	3 000	8 500
	Förbrukningsmateriel	1 220	4 613
	Teleport/hissanläggning	0	7 615
	Brandskydd	5 831	17 704
		94 126	127 481
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 563	0
	Tvättstuga	5 814	11 653
	Entré/trapphus	856	0
	Lås	0	2 045
	VVS	7 650	52 288
	Värmeanläggning/undercentral	856	0
	Ventilation	52 500	22 302
	Elinstallationer	0	14 161
	Hiss	32 365	2 746
	Tak	0	70 851
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 185
		140 604	199 231
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	25 000	0
	Värmeanläggning	151 984	0
	Elinstallationer	0	26 155
		176 984	26 155
	Taxebundna kostnader		
	El	26 492	21 077
	Värme	157 472	170 166
	Vatten	59 125	56 989
	Sophämtning/renhållning	103 492	93 015
		346 581	341 247
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 194	32 382
	Kabel-TV	47 243	45 696
		81 437	78 078
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 083	44 463
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	886 815	816 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	2 188
	Tele- och datakommunikation	7 090	11 368
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	16 000
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	1 422	750
	Fritids- och trivselkostnader	456	0
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	11 946	3 899
	Konsultarvode	3 000	78 110
		82 331	150 007
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	179 423	179 423
	Förbättringar	19 304	19 304
	Markanläggning	29 616	29 616
		228 343	228 343
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 564 710	32 564 710
	Utgående anskaffningsvärde	32 564 710	32 564 710
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 645 258	-2 416 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 343	-228 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 873 601	-2 645 258
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 691 108	29 919 451
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 057 324	13 057 324
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 520 000	19 998 000
	Taxeringsvärde mark	29 806 000	30 768 000
		51 326 000	50 766 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	48 800 000
	Lokaler	2 126 000	1 966 000
		51 326 000	50 766 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 593	55 098
	Klientmedel hos SBC	580 100	599 674
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 422
		1 682 421	1 705 193

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 085 002	780 002
	Reservering enligt stadgar	329 760	305 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 155	0
	Vid årets slut	1 388 607	1 085 002

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	0,620 %	4 440 000	4 570 000
	Handelsbanken	0,680 %	4 833 000	4 833 000
	Handelsbanken	0,680 %	3 467 396	3 467 396
	Summa skulder till kreditinstitut		12 740 396	12 870 396
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 963 000	-130 000
			7 777 396	12 740 396
				Villkors- ändringsda g
				2024-04-30
				2023-10-30
				2024-06-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 090 396 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	14 384 500	14 384 500
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	12 030	12 164
	Avgifter och hyror	103 180	98 084
		115 210	110 248

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet att trygga brandsäkerheten kommer fortsätta med förbättring av våra utrymningsvägar & eventuell brandtrappa. Projektering och byggnation/renovering av balkongerna som vetter mot gatan planeras att utföras.

Sista aktiviteterna för att åtgärda ventilationen ska slutföras och därefter kommer ny OVK göras:

- Det finns fortsatt frånluftskanaler för badrum som är blockerade och behöver rensas.
- Kolfilter behöver installeras för lägenheter med påkopplade spisfläktar.
- Frånluftfläktar behöver installeras för två lägenheter.
- Två skorstenskransar kommer att lagas.

Då underhållsplanen har större poster framöver, har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 4% från 2023 för avsättning till periodiskt underhåll.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Lars Fallberg
Ordförande

Hjalmar Hult
Ledamot

Martin Larsson Ekander
Ledamot

Anna Ramne
Ledamot

Daniel Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Myrsloken
Org.nr. 769610-3048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrsloken 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 revisionsred 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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, förfälskning, 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 Myrsloken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår digitala signatur

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad 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