

# Årsredovisning 2022

BRF HÖGVAKTEN MARSTRAND

769628-5670



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HÖGVAKTEN MARSTRAND

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-08-19.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marstrand 6:142. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 164 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sune Karlsson	Ordförande
Henrik Johansson Lantto	Kassör
Kristina Nyberg	Sekreterare
Lars-Olof Petterson	Teknikansvarig
Göran Edvard Forslund	Suppleant

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen hade sju protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret 2022.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Vinterväghållning och Grönyteskötsel har utförts av Kärna Entreprenad AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

*Föreningen har tre lån på sammanlagt ca 33 000 000 kr.*

*Eftersom Riksbanken har höjt styrräntan kraftigt under året har räntorna på föreningens lån nr 1 och 3 ökat markant.*

*Bindningstiden för lån nr 1 löpte ut i november 2022. Lånet tecknades om till räntebindningstid på 3 månader.*

*Det andra lånet är bundet och ska omförhandlas i augusti 2023.*

*Det tredje lånet har räntebindningstid på 3 månader.*

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens nya stadgar registrerades 2022-05-12.

Föreningen har anskaffat en licens för Planimas planeringsverktyg gällande underhållsplan.

En förenklad handledning för skötsel av värmepumpen har tagits fram och delats ut till alla medlemmar.

Föreningens huvudnycklar till lägenheterna har makulerats.

Servicebok för värmepumpen har stämplat med servicedatum och lämnats ut till alla medlemmar.

Säkerhetsskåp för dokument har anskaffats.

En digital BO-pärm har lagts in på Nabo kundportal.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i alla lägenheter.

Område för odling i pallkragar har ordnats och tre medlemmar har tecknat avtal om odling.

Gummimattor har inhandlats och monterats av medlemmarna i alla entrétrappor

Städdag har ordnats under vår och höst. Inköpt täckbark har lagts ut i rabatter.

En extra lång, stadig och säker stege har anskaffats tillsammans med Brf Kaponjären Marstrand.

Kullerstensytor runt dikesbrunnar på gårdarna har iordningsställts.

Sänkning av föreningens gemensamma elförbrukning har utförts genom att värmeelementen i teknikrum och el/vvs-rum har sänkts till frostvaktsnivå samt att två belysningspollare har släckts ner.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 731 576	1 731 212	1 731 241	1 731 248
Resultat efter fin. poster	145 583	-21 322	286 014	106 200
Soliditet, %	62	61	61	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	800	800	800	800
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 312	15 511	15 687	15 687

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	53 223 960	-	-	53 223 960
Fond, yttre underhåll	550 200	-	168 600	718 800
Balanserat resultat	240 561	-21 322	-168 600	50 639
Årets resultat	-21 322	21 322	145 583	145 583
<b>Eget kapital</b>	<b>53 993 399</b>	<b>0</b>	<b>145 583</b>	<b>54 138 981</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	50 639
Årets resultat	145 583
Totalt	<b>196 221</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	168 600
Balanseras i ny räkning	27 621
	<b>196 221</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 731 576	1 731 212
Rörelseintäkter		0	16
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 731 576</b>	<b>1 731 228</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-426 040	-570 367
Övriga externa kostnader	7	-125 848	-91 989
Personalkostnader	8	-60 173	-68 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 463	-538 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 150 523</b>	<b>-1 269 637</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>581 053</b>	<b>461 591</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 436	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-440 906	-482 913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-435 470</b>	<b>-482 913</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>145 583</b>	<b>-21 322</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>145 583</b>	<b>-21 322</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	85 487 837	86 026 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 487 837</b>	<b>86 026 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 487 837</b>	<b>86 026 300</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 780	17 043
Övriga fordringar	11	1 192	1 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58 219	50 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 191</b>	<b>68 540</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 021 267	1 752 954
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 021 267</b>	<b>1 752 954</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 090 458</b>	<b>1 821 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 578 295</b>	<b>87 847 794</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 223 960	53 223 960
Fond för yttre underhåll		718 800	550 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 942 760</b>	<b>53 774 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		50 639	240 561
Årets resultat		145 583	-21 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>196 221</b>	<b>219 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 138 981</b>	<b>53 993 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	11 073 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 073 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		33 134 540	22 492 461
Leverantörsskulder		68 516	103 639
Övriga kortfristiga skulder		2 011	27 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	234 247	157 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 439 314</b>	<b>22 781 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 578 295</b>	<b>87 847 794</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Högvakten Marstrand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 731 576	1 731 212
Övriga intäkter	0	16
<b>Summa</b>	<b>1 731 576</b>	<b>1 731 228</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	36 034	25 000
Snöskottning	3 675	41 207
Trädgårdsarbete	6 240	0
Övrigt	41 592	41 733
<b>Summa</b>	<b>87 540</b>	<b>107 939</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
VA	0	60 000
Ventilation	0	2 618
Värme	3 188	52 545
<b>Summa</b>	<b>3 188</b>	<b>115 163</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	43 838	43 808
Sophämtning	41 073	37 474
Vatten	129 882	146 867
<b>Summa</b>	<b>214 793</b>	<b>228 149</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	88 132	88 132
Fastighetsförsäkringar	25 986	24 584
Samfällighet	6 400	6 400
<b>Summa</b>	<b>120 518</b>	<b>119 116</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	44 458	5 182
Juridiska kostnader	0	5 175
Kameral förvaltning	59 636	59 636
Övriga förvaltningskostnader	21 754	21 996
<b>Summa</b>	<b>125 848</b>	<b>91 989</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	10 906	13 352
Styrelsearvoden	49 267	55 466
<b>Summa</b>	<b>60 173</b>	<b>68 818</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	440 906	482 913
<b>Summa</b>	<b>440 906</b>	<b>482 913</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	88 584 000	88 584 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 584 000</b>	<b>88 584 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 557 700	-2 019 237
Årets avskrivning	-538 463	-538 463
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 096 163</b>	<b>-2 557 700</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>85 487 837</b>	<b>86 026 300</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 737 750</i>	<i>34 737 750</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>61 800 000</b>	<b>56 200 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 192	1 191
<b>Summa</b>	<b>1 192</b>	<b>1 191</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	8 852	8 274
Förvaltning	15 458	14 909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 909	27 123
<b>Summa</b>	<b>58 219</b>	<b>50 306</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2022-11-25	1,95 %	10 949 225	11 173 825
Swedbank Hypotek AB	2023-02-28	3,27 %	11 112 075	11 200 500
Swedbank Hypotek AB	2023-08-25	1,16 %	11 073 240	11 191 040
<b>Summa</b>			<b>33 134 540</b>	<b>33 565 365</b>
Varav kortfristig del			33 134 540	22 495 125

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	12 415	13 137
Förutbetalda avgifter/hyror	158 699	144 279
Utgiftsräntor	62 940	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193	250
<b>Summa</b>	<b>234 247</b>	<b>157 666</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 361 000	35 361 000
<b>Summa</b>	<b>35 361 000</b>	<b>35 361 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av kraftigt ökade kostnader för låneräntor samt andra kostnadsökningar höjs avgiften med 10% från 2023-01-01 och med ytterligare 20% från 2023-04-01

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Henrik Johansson Lantto  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Kristina Nyberg  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Lars-Olof Petterson  
Teknikansvarig

\_\_\_\_\_  
Sune Karlsson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cornelia Stehjun  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2023 10:12

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 04.04.2023 16:13

DOCUMENT ID:

HylV5e3Yb3

ENVELOPE ID:

HkE9ehF-n-HylV5e3Yb3

DOCUMENT NAME:

Brf Högvakten Marstrand, 769628-5670 - Ej undertecknad årsredov isning 2022.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA NYBERG kristina.nyberg@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2023 16:41 04.04.2023 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/28) IP: 81.224.47.70
2. SUNE KARLSSON sunek172@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 16:42 04.04.2023 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/04) IP: 81.224.47.93
3. LARS-OLOF PETTERSSON docsafeab@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 08:20 05.04.2023 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/04) IP: 81.224.112.247
4. HENRIK JOHANSSON LANTTO henriklantto@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 09:56 11.04.2023 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/27) IP: 46.59.124.164
5. CORNELIA STEJUHN cornelia.stejuhn@skola.kungalv.se	Signed Authenticated	11.04.2023 10:12 11.04.2023 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 81.224.47.98

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till Föreningsstämma i Brf Högvakten i Marstrand

Org.nr 769628-5670

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Högvakten för räkenskapsåret 2022, 1 jan 2022 - 31 dec 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv 2023-04-11



Cornelia Stejuhn

Medlemsrevisor