

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

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade Revisorer

Valberedning

Krister Honkonen	Sammanställande
Tommy Sjöberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 62:1	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump samt fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

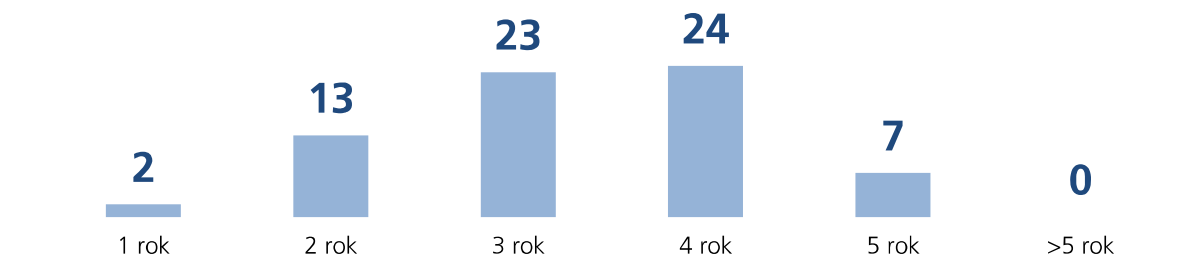
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2009 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 363 m², varav 6 603 m² utgör boyta och 760 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	75 m ²	2024-09-01
STC	109 m ²	2025-08-01
Restaurang Gaubi	96 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Bokas via hemsidan av föreningens medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga låscylinrar i ytterportarna	2022	Föreningens huvudnyckel stulen från Envacs kontor.
Byte av ventilationsfilter i varje lägenhet	2022	Genomförs årligen
Uppgradering styrsystem för värmesystem	2022	
Byte av värmepump	2022	
Underhåll av träytor i markplan	2022	Översyn sker årligen
Underhåll av golv i entre	2022	Grundligare rengöring genomförs varje år
Reparation och underhåll av garageport	2022	
Tätning av fogar på balkonger och terasser	2022	Översyn sker årligen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse målningsbättringar	2023	
Byte av ventilationsfilter	2023	Årligen
Underhåll av träytor i markplan	2023	Årligen
Tätning av fogar på balkonger och terasser	2023	Årligen
Rengöring av ventilationssystemet	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städavtal	HSB Göteborg ek. för.
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsavtal, teknik	APS Drift & Underhåll AB
Underhållsavtal, hiss	Kone AB, Kone Care 24/7
Besiktning, hissar	Kiwa
Snöröjning	JJ Fastighetservice
Styr och Regler VV	Nordomatic AB
Bredband, TV, Telefon	Telia
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El, nät	Göteborgs Energi Nät
El, förbrukning	Jämtkraft AB
Garageort	Assa Abloy
Försäkring	Howden/Moderna

Hållbarhetsinformation

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

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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % 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.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi var under året mycket god. Låga underhålls- och kapitalkostnader, frivilliga insatser samt att vi allmänt är varsamma om våra gemensamma ytor och tillgångar ger oss överskott. Det medför att vi har kunnat amortera ytterligare på våra lån samt avsätta medel för underhåll enligt stadgarna.

Vi reducerade våra lån ytterligare under året med 3 MSEK och har nu en lånestock på 50 MSEK fördelade på 3 huvudlån. Bindningstiderna för lånen är spridda fram till 2026 vilket dämpar effekten av kommande räntehöjningar. Medelräntan vara under året 1,17%.

Vi beslutade att höja avgiften från årsskiftet 22/23 med 5% för att möta kommande ränte- och kostnadsökningar.

Samtliga affärslokaler var uthyrda hela året. Dom är viktiga för vår ekonomi och vi har ett långsiktigt förhållningssätt.

Beläggningsgraden på gästlägenheten var under året 30 %.

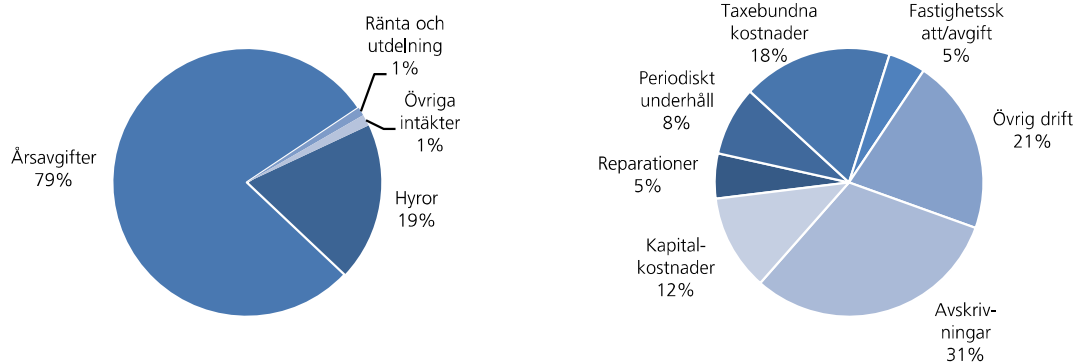
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 365 928	5 071 504
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 431 741	5 357 446
Finansiella intäkter	57 489	5 821
Minskning kortfristiga fordringar	858 597	0
Kapitaltillskott	371 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	182 133	87 419
	6 901 210	5 450 686
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 046 945	2 578 206
Finansiella kostnader	608 783	569 586
Ökning av materiella anläggningstillgångar	390 900	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 470
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	2 000 000
	7 046 628	5 156 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 220 509	5 365 928
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-145 418	294 424

*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

Ny värmepump är installerad som ersättning för den ursprungliga då underhålls- och reparationskostnaden blev för hög. Det innebär också att vi får en effektivare värmeåtervinning Även styrsystemet är utbytt med förbättrad funktion.

En arbetsgrupp, tillsatt av årsstämman, utarbetade ett förslag på installation av laddboxar vilket godkändes av styrelsen. Resultatet blev att 33 platser försågs med Zaptec laddboxar med tillhörande styrning. Projektet finansierades fullt ut av innehavarna av p-platserna samt med bidrag från naturvårdsverket. Ytterligare två laddplatser är installerade för våra medlemmars räkning i Monsungatans garage.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	688	688
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 007	1 913	1 858	1 836
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 572	8 027	8 330	8 717
Elkostnad/m ² totalyta	30	38	41	36
Värmekostnad/m ² totalyta	52	54	34	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	83	87	97
Soliditet (%)	84	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	202	588	1 115	964
Nettoomsättning (tkr)	5 393	5 320	5 517	5 568

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 603 m² bostäder och 760 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	254 090 000	0	0	254 090 000
Kapitaltillskott	371 250	371 250	0	0
Fond för yttre underhåll	3 451 873	550 000	0	2 901 873
S:a bundet eget kapital	257 913 123	921 250	0	256 991 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 676 202	-550 000	587 416	2 638 787
Årets resultat	193 006	193 006	-587 416	587 416
S:a fritt eget kapital	2 869 209	-356 994	0	3 226 202
S:a eget kapital	260 782 332	564 256	0	260 218 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 006
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 226 202
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	2 869 208

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

441 440
3 310 648

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	5 393 329	5 319 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 412	37 865
Summa rörelseintäkter		5 431 741	5 357 446
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 736 351	-2 292 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 988	-190 999
Personalkostnader	Not 6	-94 542	-94 178
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 640 496	-1 628 059
Summa rörelsekostnader		-4 678 377	-4 205 409
RÖLSERESULTAT		753 364	1 152 037
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 489	5 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 783	-569 586
Summa finansiella poster		-551 294	-563 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		202 070	588 273
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-9 064	-857
		-9 064	-857
ÅRETS RESULTAT		193 006	587 416

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	306 063 526	307 691 585
Pågående byggnation	Not 9	18 000	0
Inventarier	Not 10	648 470	288 007
Summa materiella anläggningstillgångar		306 729 997	307 979 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 729 997	307 979 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		64 729	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 447 214	4 524 760
Summa kortfristiga fordringar		4 511 943	4 524 760
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
		0	1 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 021 378	1 012 585
Summa kassa och bank		1 021 378	1 012 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 533 330	6 537 346
SUMMA TILLGÅNGAR		312 263 327	314 516 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 090 000	254 090 000
Kapitaltillskott		371 250	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 451 873	2 901 873
Summa bundet eget kapital		257 913 123	256 991 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 676 202	2 638 787
Årets resultat		193 006	587 416
Summa fritt eget kapital		2 869 209	3 226 202
SUMMA EGET KAPITAL		260 782 332	260 218 075
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	40 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	18 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 000 000	35 000 000
Leverantörsskulder		166 317	201 050
Skatteskulder		431 232	353 764
Övriga skulder		166 177	130 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	717 268	613 408
Summa kortfristiga skulder		11 480 995	36 298 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 263 327	314 516 938

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 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	140 år	140 år
Laddstationer	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 314 253	4 314 253
Hyror lokaler momspliktiga	561 897	535 535
Hyror parkering	9 100	6 450
Hyror garage	471 300	467 957
Hysesrabatt	0	-27 663
Elintäkter moms	8 419	0
Övriga debiterade avgifter	250	0
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Gästlägenhet	25 500	23 100
Öresutjämning	-47	-51
	5 393 329	5 319 581

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	9 888	0
Extra statligt stöd	0	13 832
Försäkringsersättning	24 524	18 833
Övriga intäkter	4 000	5 200
	38 412	37 865

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 100	9 409
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 063	12 400
	Snöröjning/sandning	6 944	37 895
	Städning entreprenad	110 862	110 862
	Städning enligt beställning	39 490	84 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 800	0
	Hissbesiktning	13 742	6 363
	Myndighetstillsyn	1 247	0
	Gemensamma utrymmen	4 772	2 465
	Gård	22 032	19 292
	Serviceavtal	188 910	119 699
	Förbrukningsmateriel	44 842	35 726
	Brandskydd	1 553	0
	Fordon	209	0
		476 566	438 911
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 158
	Lokaler	0	7 357
	Gemensamma utrymmen	0	23 318
	Sophantering/återvinning	0	2 832
	Entré/trapphus	4 495	5 837
	Lås	40 622	34 948
	VVS	9 105	74 085
	Värmeanläggning/undercentral	39 015	38 697
	Ventilation	58 234	90 025
	Elinstallationer	39 770	15 743
	Hiss	5 059	0
	Huskropp utvändigt	29 044	0
	Fasad	8 697	0
	Fönster	3 448	0
	Balkonger/altaner	27 714	46 588
	Garage/parkering	9 077	3 412
	Skador/klotter/skadegörelse	11 274	9 460
	Vattenskada	0	18 833
		285 555	396 294
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	441 440	0
		441 440	0
	Taxebundna kostnader		
	El	220 632	258 501
	Värme	383 506	372 943
	Vatten	193 564	180 320
	Sophämtning/renhållning	158 674	151 157
	Grovsopor	0	769
		956 376	963 690
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 939	76 989
	Kabel-TV	0	248 227
	Bredband	260 079	0
		342 018	325 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	234 396	168 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 736 351	2 292 172

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	3 439
	Medlemsinformation	944	0
	Tele- och datakommunikation	8 343	7 219
	Juridiska åtgärder	0	13 641
	Inkassering avgift/hyra	1 519	995
	Revisionsarvode extern revisor	23 560	23 560
	Föreningskostnader	9 631	22 837
	Fritids- och trivselkostnader	9 856	5 545
	Förvaltningsarvode	99 370	97 244
	Administration	8 939	3 740
	Korttidsinventarier	12 542	0
	Konsultarvode	0	5 332
	Tidningar facklitteratur	687	687
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	6 860	6 760
	Övriga driftskostnader	23 800	0
		206 988	190 999
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 800	82 800
	Sociala kostnader	11 742	11 378
		94 542	94 178
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 628 059	1 628 059
	Inventarier	12 436	0
		1 640 496	1 628 059

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	323 950 000	323 950 000
	Utgående anskaffningsvärde	323 950 000	323 950 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 258 415	-14 630 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 628 059	-1 628 059
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 886 474	-16 258 415
	Planenligt restvärde vid årets slut	306 063 526	307 691 585
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	99 300 000	99 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	155 400 000	127 000 000
	Taxeringsvärde mark	82 604 000	95 739 000
		238 004 000	222 739 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	231 000 000	216 000 000
	Lokaler	7 004 000	6 739 000
		238 004 000	222 739 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Laddstationer	18 000	0
		18 000	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	288 007	288 007
	Nyanskaffningar	372 900	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	660 907	288 007
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 436	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 436	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	648 471	288 007
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	174 527	171 418
	Klientmedel hos SBC	3 144 394	3 302 919
	Fordringar	73 565	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 423
		4 447 214	4 524 760

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Fond Multi A 25 A1	0	0	0	1 000 000
		0	0	1 000 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 901 873	2 381 873
Reservering enligt stadgar	550 000	520 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	3 451 873	2 901 873

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	15 000 000	Omsatt 2022
Handelsbanken		0	20 000 000	Omsatt 2022
Handelsbanken	0,940 %	18 000 000	18 000 000	2025-01-30
Handelsbanken	1,150 %	7 000 000	0	2024-03-30
Handelsbanken	1,580 %	7 000 000	0	2026-03-30
Handelsbanken	3,070 %	10 000 000	0	2023-03-01
Handelsbanken	3,600 %	8 000 000	0	2026-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		50 000 000	53 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000 000	-35 000 000	
		40 000 000	18 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 000 000 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	69 910 000	69 910 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	33 283	30 977
Värme	55 803	59 368
Arvoden	64 400	64 400
Sociala avgifter	20 235	20 234
Ränta	62 031	32 600
Avgifter och hyror	481 516	405 829
	717 268	613 408

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Erik Öhman
Ordförande

Christina Aabol
Ledamot

Rolf Johansson
Ledamot

Eva Löfvenholm
Ledamot

Petra Warneflo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eriksbergsdockan
Org.nr. 769613-6378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eriksbergsdockan för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eriksbergsdockan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
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