



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 Rågen 2

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 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

Astrid Christoffersson	Ordförande	
Johannes Johansson	Ledamot	
Peter Larsson	Ledamot	
Elin Olausson	Ledamot	Avgått pga flytt
Emelie Wennerdahl	Ledamot	
Irène Möller	Suppleant	
Affe Simper	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Astrid Christoffersson och Elin Olausson.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Martin Nilsson	Ordinarie Extern	Moore Ranby AB
---------------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-07-27. Extra stämma med anledning av återinförande av arvode.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-20. Extra stämma med anledning av att rösta för vindexploatering, inklusive förflyttning av vindförråd.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 38:2	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

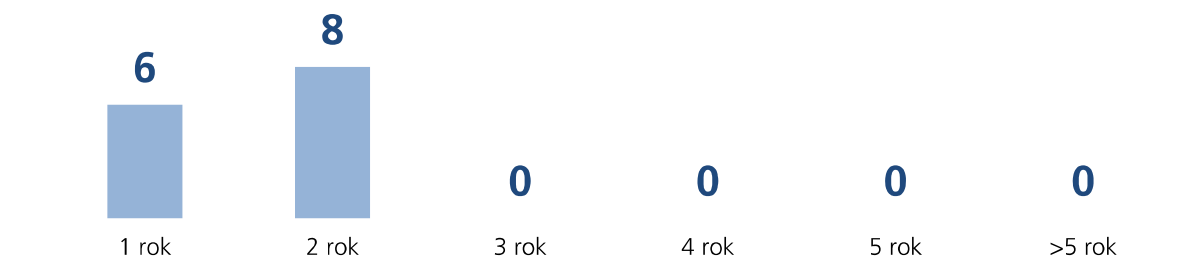
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 706 m², varav 642 m² utgör boyta och 64 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Borgings (Frtizell) Guldsmede	64 m ²	-

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pannrum	Källarplan, (inklusive hobbyrum)
Bordtennisrum/ Skyddsrum	Källarplan
Gym	Källarplan
Cykelförråd	Källarplan, cykelställ
Tvättstuga	Källarplan
Torkrum	Källarplan
Trädgårdsförråd	Källarplan, ingång utifrån
Parkering	7 p-platser
Garage	plats för 2 bilar
Grönområde	Entrésida uteplats, baksida grönområde med Björkträd
Allmän WC	Källarplan
Allmän dusch	Källarplan
Källarförråd (per medlem)	Källarplan
Vindförråd (per medlem)	Vindsplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brunn	2023	Utomhusbrunn fastgjuten, tätad.
Tvättmaskin	2022 - 2027	BaseLine TM 8060 (5 års garanti)
Bauer Systems	2022	Vattenmätare, vattensystem för energibesparingar. Uppdatera utgående år.
Avfuktare/Fläkt	2022 - 2032	Samtidigt som torkrum
Torktumlare	2022 - 2032	
Garagedörrar	2021 - 2056	
Tvättstuga	2021 - 2036	
Dörr källare plus gamla soprum	2021 - 2056	
Frånluftsfläktar	2021 - 2051	Velco 5 st. FF1-5 takfläktar, modell Swegon Casa F041.
Torkrum	2021 - 2041	2041
Portsystem	2021 - 2051	Byte av koddosor (kan vara 2020, uppdatera)
OVK	2020 - 2026	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2023	Inbokat 2023-01-30
LGH- Element termostat plus ventil	2023	Arbete påbörjat men ursprunglig VVSare blev sjuk/gammal. Ny genomgång av Ivarssons under 2023.
Relining bottenplatta	2023	Efter filmning av Anticimex uppdagades problem med rör i bottenplatta. Kan innebära ett större underhåll om samtliga rör relinas samtidigt. Under utredning.
Framsida/ asfaltering	2023	
Balkonger	2024	Underlag gör så att de sakta sjunker. En ingenjör har varit och kollat utan solklar lösning. Möjlighet till att eventuellt bygga terrasser istället som grannfastighet.
Lokaldörrar	2025	
Källarfönster	2025	
OVK	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppanslutningsavtal	Telenor
Snöröjning	Göteborg Service Partner
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Tomträtt	Göteborgs Stad
Kretslopp och Vatten	Göteborgs Stad
Elnät	Göteborg Energi
Gräsklippning	Göteborg Service Partner
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

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

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

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Övrig information

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar. Samtliga av de 14 bostadsrätterna var vid årets utgång upplåtna.

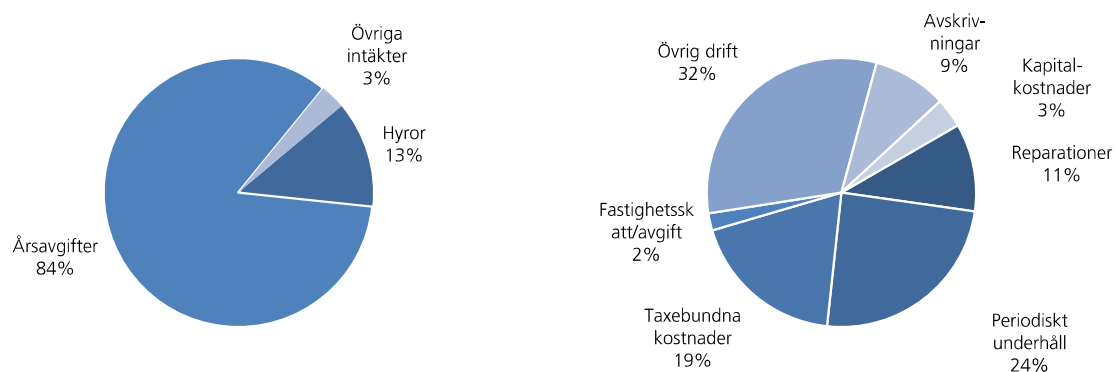
Föreningens ekonomi

Föreningen har de senaste åren uppdaterat underhållspan och utgått från den vilka intäkter som krävs framöver.

Tillsammans med SBC ekonomiska förvaltning ska föreningen under året planera en långsiktig budget vilket förenklas av att transaktionshistorik, planerade underhåll, avgifter med mera sparas digitalt på SBCs plattform. Med lättillgänglig data kan föreningen lättare prognostisera kommande års budget.

Den stora möjligheten föreningen ser framför sig är att konvertera råvindsytor till avgiftsbelagda kvadratmeter, vilket innebär ett påtagligt lyft för framtida intäkter och en långsiktigt sund ekonomi.

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

Året har präglats av åtstramning av ekonomin både för föreningen och för våra medlemmars privatekonomi.

Under första halvåret beslutades att avsluta extern ordförandes tjänst, på grund av höga löpande timkostnader. Även städtjänst för trapphus och allmänna områden avslutades för att hushålla med föreningens ekonomi.

- SBC tillträdde som ekonomisk förvaltare
- Vindexploatering inklusive förflyttning av vindsförråd röstades igenom
- Förfrågningar till entreprenader började skickas ut för att konvertera vind till avgiftslagda ytor
- Tvättstuga och torkrum färdigställdes
- Bauer Systems vattenbehandlingssystem installerades
- En fuktmetning utförd av Anticimex, samt obefintliga tecken på skador, indikerade på att dränering ej är nödvändig de närmaste åren då fastigheten är i mycket gott skick ur den synpunkten. Detta innebär en väsentligt mindre underhållskostnad som föreningen tidigare räknat med de närmsta åren. En fuktkontroll kommer istället utföras vartannat år i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	847	752	758	788
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 378	5 378	2 263	2 263
Elkostnad/m ² totalyta	51	34	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	162	149	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	50	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	44	-	-
Soliditet (%)	-11	4	20	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-508	-256	-134	46
Nettoomsättning (tkr)	643	578	573	506

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 642 m² bostäder och 64 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	64 200	0	0	64 200
Fond för yttre underhåll	748 038	166 575	193 821	387 642
S:a bundet eget kapital	812 238	166 575	193 821	451 842
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-666 948	-166 575	-450 222	-50 151
Årets resultat	-508 381	-508 381	256 401	-256 401
S:a ansamlad förlust	-1 175 329	-674 956	-193 821	-306 552
S:a eget kapital	-363 091	-508 381	0	145 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-508 381
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-500 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 575
summa balanserat resultat	-1 175 329

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	282 982
att i ny räkning överförs	-892 347

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	642 580	573 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 082	4 898
Summa rörelseintäkter		645 662	578 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-826 634	-525 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 960	-121 378
Personalkostnader	Not 6	-66 050	-80 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 084	-76 854
Summa rörelsekostnader		-1 113 729	-803 663
RÖRELSERESULTAT		-468 067	-225 651
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 688	-30 750
Summa finansiella poster		-40 314	-30 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-508 381	-256 401
ÅRETS RESULTAT		-508 381	-256 401

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	Not 8,14	2 681 777	2 664 750
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 681 777	2 664 750	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 681 777	2 664 750	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 579	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	548 138	50 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 177	12 484
Summa kortfristiga fordringar	590 894	63 260	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 385	1 075 506
Summa kassa och bank	13 385	1 075 506	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	604 279	1 138 766	
SUMMA TILLGÅNGAR	3 286 056	3 803 516	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 200	64 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	748 038	387 642
Summa bundet eget kapital		812 238	451 842
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-666 948	-50 151
Årets resultat		-508 381	-256 401
Summa ansamlad förlust		-1 175 329	-306 552
SUMMA EGET KAPITAL		-363 091	145 290
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 452 994	3 452 994
Summa långfristiga skulder		3 452 994	3 452 994
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26 267	48 339
Övriga skulder		3 685	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 201	156 893
Summa kortfristiga skulder		196 153	205 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 286 056	3 803 516

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme	100 år	100 år
VVS	50 år	50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Ventilation fläkt	30 år	30 år
Säkerhetsdörr	25 år	25 år
Tak	33 år	33 år
Maskiner/Inventarier	5 år	5 år
Vindslägenhet	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	543 659	482 913
Hyror lokaler	29 700	32 400
Hyror parkering	22 000	0
Hyror garage	30 841	57 801
Bredbandsintäkter	14 700	0
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämnning	-11	0
	642 580	573 114

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	2 232
	Övriga intäkter	3 082	2 666
		3 082	4 898
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	788	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 928	17 960
	Snöröjning/sandning	9 200	0
	Städning entreprenad	22 055	0
	Gemensamma utrymmen	4 681	0
	Garage/parkering	180	0
	Gård	299	0
		58 130	17 960
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 100	185 536
	Sophantering/återvinning	9 719	0
	VVS	99 718	0
	Ventilation	10 383	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 000
		121 920	190 536
	Periodiskt underhåll		
	Vind	44 813	0
	VVS	238 169	0
		282 982	0
	Taxebundna kostnader		
	El	35 759	24 242
	Värme	114 700	104 997
	Vatten	42 721	35 311
	Sophämtning/renhållning	23 333	58 188
		216 513	222 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 640	17 361
	Tomträttsavgäld	54 720	54 720
	Bredband	51 224	0
		124 584	72 081
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 506	21 746
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	826 634	525 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	518	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 556	19 890
	Föreningskostnader	8 718	0
	Styrelseomkostnader	35	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 266	0
	Förvaltningsarvode	26 431	39 436
	Administration	8 034	36 471
	Korttidsinventarier	0	7 752
	Konsultarvode	37 402	13 258
	Övriga driftskostnader	0	4 571
		117 960	121 378
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 598	80 370
	Sociala kostnader	14 452	0
		66 050	80 370
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	22 165	22 165
	Förbättringar	80 919	54 681
	Inventarier	0	8
		103 084	76 854

Not 8	BYGGNADER & MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 505 643	3 259 887
	Nyanskaffningar	120 111	1 062 006
	Omklassificeringar	0	183 750
	Utgående anskaffningsvärde	4 625 754	4 505 643
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 840 893	-1 639 097
	Omklassificeringar		-124 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 084	-76 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 943 977	-1 840 893
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 681 777	2 664 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	5 532 000
	Taxeringsvärde mark	6 524 000	5 400 000
		11 724 000	10 932 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 600 000	10 800 000
	Lokaler	124 000	132 000
		11 724 000	10 932 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	196 624	196 624
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	196 624	196 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-196 624	196 616
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-196 624	-196 624
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	22 577	44 296
	Skattefordran	5 720	6 480
	Klientmedel hos SBC	118 494	0
	Räntekonto hos SBC	401 347	0
		548 138	50 776

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	13 185	0
	Tomträttsavgäld	13 680	0
	Försäkring	12 312	12 484
		39 177	12 484

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	387 642	193 821
	Reservering enligt stadgar	166 575	0
	Reservering enligt stämmobeslut	193 821	193 821
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	748 038	387 642

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Stadshypotek AB	1,790 %	720 000	720 000	2024-01-30
	Stadshypotek AB	1,400 %	115 720	115 720	2024-09-30
	Stadshypotek AB	1,030 %	617 274	617 274	2024-01-30
	Stadshypotek AB	1,030 %	2 000 000	2 000 000	2024-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 452 994	3 452 994	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 452 994	3 452 994	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 452 994 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	3 453 000	3 453 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	9 965	6 270
	Värme	20 635	15 233
	Vatten	8 997	0
	Sophämtning	2 775	0
	Extern revisor	27 778	20 000
	Arvoden	21 000	0
	Sociala avgifter	6 598	0
	Ränta	5 195	4 170
	Avgifter & hyror	56 858	46 584
	Fastighetskötsel	0	11 430
	Bokslut	0	10 000
	Tengbomgruppen AB	0	36 906
	Svenska Byta hem AB	0	6 300
	Snöröjning	6 400	0
		166 201	156 893

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2023 ligger fokus fortsatt på främjande av föreningens ekonomi där vindsexploatering innebär en påtaglig ökad intäkt för föreningen.

I samband med vindskonverteringen har föreningen som ambition att installera solpaneler på taket i förmån för en hållbar miljö (energieffektivisering) samt minskade driftkostnader.

Planritningar för både nya vindslägenheter samt etageutbyggnad för befintliga medlemmar utförs

Bygglövsansökan

Rör i bottenplattan åtgärdas och avloppsfälla installeras

Asfaltering av gång framsida hus samt ersätta gammal häck med ny/staket

Styrelsens underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Astrid Christoffersson
Ordförande

Johannes Johansson
Ledamot

Peter Larsson
Ledamot

Emelie Wennerdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Moore Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rågen 2

Org.nr 757201-8039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rågen 2 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 Bostadsrättsföreningen Rågen 2 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 elektroniska underskrift.

Moore Ranby AB

Martin Nilsson
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