



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bögatan 43

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 2016 och 2046.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-04 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

Ingela Elisabet Ejdergård	Ordförande
Kurt Fredrik Hermansson	Ledamot
Rickard Skatt	Ledamot

Patrik Herrström	Suppleant
Tobias Elis Rolf Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Josefine Drottz	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

#### Valberedning

Margaretha Lindberg

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÖ 98:5	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

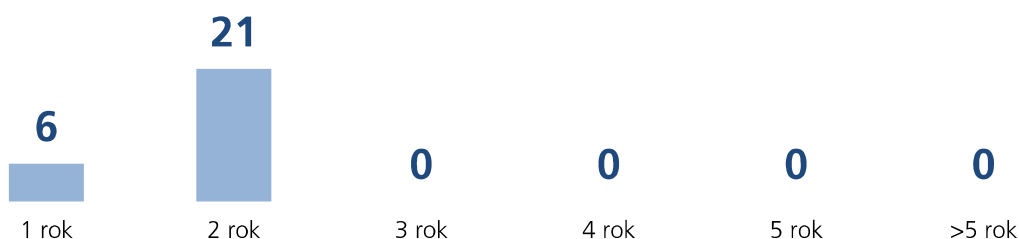
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 694 m<sup>2</sup>, varav 1 327 m<sup>2</sup> utgör boyta och 367 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Lokalyta 300 m<sup>2</sup> och 1 lokal. Rättelse skall lämnas till Skatteverket.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerlokal, fastighetsskötaren	300 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya anslagstavlor i samtliga trapphus	2022	
Nytt inpasseringssystem	2022	Samtliga entrédörrarna & postrummet.
Målning av samtliga trappuppgångar	2022	
Installation av brytskydd	2022	Installation på samtliga källardörrar.
Avloppsrör utbytt	2022 - 2023	Rör utbytt vid husets bakre källaringång.
Godkänd OVK i tvättstugan	2022 - 2023	
Installation av laddstolpar	2022	Samtliga parkeringsplatser.
Godkänd radonmätning	2021	Snittvärde på 48,75 Becquerel.
Renovering av entrédörrar	2021	
Alla termostater i huset/lägenheterna är utbyta	2021	Ny energideklaration gjord.
6 st nya barnvagnsplatser	2021	I uppgång A, B och C, en trappa ner.
Avsågning av betongklack	2021	För hög kant vid parkering nr: 11
Nytt stålgolv till vaktmästarens lokal	2021	
Nya källarförråd	2020	Nya säkrare källarförråd i galler från Troax har installerats.
Dränering, halva huset	2020	Nordvästra sidan (från A-uppgången) samt sydvästra sidan fram till terrasserna på baksidan.
Nya ventilationsrör i samtliga lägenheter, ny godkänd OVK.	2020	Nya ventilationsrör från Furanflex har satts in i varje lägenhet, gamla rören var från 1946. Hela ventilationssystemet är nu helt uppdaterat.
Ommålning av källaren	2020	
Ny torktumlare	2019	
Ny tvättmaskin	2019	
Byte av trasigt tubrör, anslutning till stuprör	2019	
Godkänd OVK	2018	
Installation av 3-fas till samtliga lägenheter	2018	
Fläktbyte av samtliga takfläktar	2017 - 2018	Nytt fläktsystem i huset
Fläktbyte i samtliga lägenheter	2017 - 2018	
Byte av elssystem, elstammar till samtliga lägenheter	2015	
Byte av lägenhetsfönster i kök och badrum	2014	
Byte till säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter och ner till källare	2013	
Byte av elssystem i trapphus	2013 - 2014	
Översyn av fastighetens värmesystem	2011	
Byte av tvättmaskin	2011	
Installation av kodlås	2011	
Uppföljning och åtgärder av fuktgenomträngning på våning 3 samt i djupkällare	2011 - 2012	
Byte av tvättmaskin	2010	
Byte av samtliga stuprör	2009	
Delvis renovering av norrfasad	2009	
Byte och renovering av tak inkl. takplåt	2009	
Renovering av väst, syd och östfasaderna	2009	Tegelbalkbyte, helomfogning och fasadimpregnering
Byte av samtliga takfläktar	2009	Rensning av ventilationskanaler

Åtgärdat anmärkningar i OVK	2009	Nya och fler väggventiler, m.m
Nya balkonger	2002	
Byte lägenhetsfönster i syd och väst	1998	
Renovering av kök och badrum	1996	
Rörstambyte	1996	
Rivning skorsten mot öst	1984	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Renovera enstaka källarfönster	2023-2024
Dränering, andra halvan av huset	2024-2026

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning / Fastighetsskötsel	C-O Wickloff Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Föreningens lån/räntor under 2022 har legat kvar på en snittränta på 1,53%. En del av lånen kommer omförhandlas under 2023, 2024 & 2027.

Föreningen gjorde också en extra amortering utöver den vanliga amorteringen på 500 000 kr under 2022.

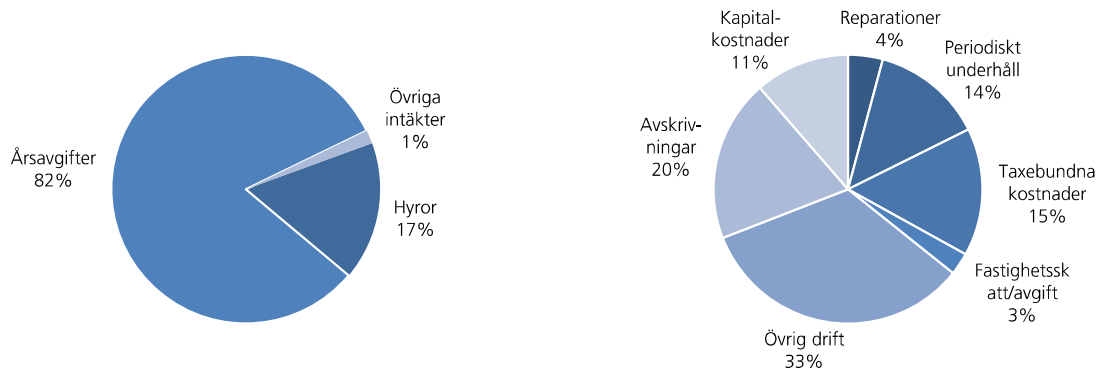
Efter att byggnationen på våning 4 nu har blivit helt klar så har detta givit föreningen ett nytt hyrestillskott på 155 229 kr per år. Styrelsen beslutade innan att låta 60% av dessa pengar stanna kvar i föreningens kassa. Resterande skulle gå till en hyressänkning för alla medlemmar i föreningen. Detta beslut blev reviderat då ränteläget nu är på en helt annan nivå och föreningen kommer behöva dessa medel för högre amortering framöver, hyressänkningen uteblir.

Föreningen ligger framtung i underhållsplanen och detta är positivt då vi nu går in i en längre period av högre räntor. Våra städdagar förblir nu ännu viktigare då detta är perfekta tillfällen att hålla nere onödiga utgifter för lättare underhåll i huset.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 908 391</b>	<b>3 795 029</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 410 417	1 240 396
Finansiella intäkter	901	19
Medlemsinsatser	0	2 500 000
Kapitaltillskott	1 280 939	1 395 856
	<b>2 692 258</b>	<b>5 136 271</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 401 901	1 832 780
Finansiella kostnader	232 908	242 412
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 257 500	3 156 941
Ökning av kortfristiga fordringar	77 540	12 231
Minskning av långfristiga skulder	537 260	37 260
Minskning av kortfristiga skulder	218 522	741 285
	<b>4 725 631</b>	<b>6 022 909</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>875 017</b>	<b>2 908 391</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 033 374</b>	<b>-886 637</b>

\*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 föregående verksamhetsår har styrelsen arbetat målmedvetet med att förvalta fastigheten efter underhållsplan Brf 43. Nuvarande styrelse har tillsammans med fastighetsskötare Wickloff, förvaltat fastigheten för fortsatt hög standard och gott värde på vårt hus. De tillsammans innehar mycket god kompetens och kunskap för det arbetet. Styrelsen tar sitt förtroendeuppdrag på allvar och har stort engagemang i arbetet med att förvalta en god ekonomi och ett hus uppdaterat till fullgott skick. Ett ägande av ett hus i perfekt skick har bra potential och värde för oss alla boende och ger oss en god ekonomi.

Under året som gått har styrelsen arbetat med:

- Godkänd OVK för tvättstugan
- Ny modern porttelefon finns till varje trappuppgång
- Elbilsaddare finns tillgänglig till varje parkeringsplats
- Trapphusen har fått ny färg på väggar och lister
- Filmat och spolat rent rören till tvättstugan. Även rör på bottenvåning i kolkällaren har renoverats
- Målning av väggar och lister i samtliga uppgångar
- Sopkärnen är bytta till en större storlek
- Det finns nya infotavlor i varje trappuppgång för information till medlemmar
- Putsat och justerat betongen i gången ner till källaren samt dörren till Wickloffs entré
- Fler kontakter är monterade i källaren
- Installation av brytskydd för samtliga källardörrar
- Våra arbetsgrupper med trädgård, tvättstuga och välkomstgruppen bidrar med sitt arbete för trivsel och utveckling av vår utemiljö.

Varje år har vi två städdagar där vi hjälps åt med arbetet att hålla vår ute- och inommiljö i gott skick. Vi håller kvar traditioner med en kräftska i augusti vars enda mål är att äta, dricka och bara ha det trevligt tillsammans. Ett tillfälle att lära känna din granne och hålla kontakter levande som skapar trygghet, trivsel och en känsla av samhörighet.

Styrelsen tackar för förtroendet för verksamhetsår 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 7 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	727	837	813	812
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	300	320	424	430
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 739	12 237	12 268	12 300
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	48	17	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	108	106	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	29	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	118	143	135	134
Soliditet (%)	69	68	65	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-620	-1 180	-86	-142
Nettoomsättning (tkr)	1 399	1 233	1 260	1 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 588 m<sup>2</sup> bostäder och 367 m<sup>2</sup> (300 m<sup>2</sup>) lokaler. Rättelse lämnas till Skatteverket.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 589 175	0	0	22 589 175
Upplåtelseavgifter	5 616 345	0	0	5 616 345
Kapitaltillskott	11 238 644	1 280 939	0	9 957 705
Fond för yttre underhåll	159 000	159 000	-279 018	279 018
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>39 603 164</b>	<b>1 439 939</b>	<b>-279 018</b>	<b>38 442 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 860 900	-159 000	-900 971	-5 800 928
Årets resultat	-620 304	-620 304	1 179 989	-1 179 989
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-7 481 204</b>	<b>-779 304</b>	<b>279 018</b>	<b>-6 980 918</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 121 960</b>	<b>660 635</b>	<b>0</b>	<b>31 461 325</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-620 304
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 701 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 481 204</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

159 000
<b>-7 322 204</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 398 888	1 232 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 529	7 778
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 410 417</b>	<b>1 240 396</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-916 765	-1 515 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-415 141	-248 391
Personalkostnader	Not 6	-69 996	-69 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-396 814	-345 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 798 715</b>	<b>-2 177 992</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-388 298</b>	<b>-937 596</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		901	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 908	-242 412
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 007</b>	<b>-242 393</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-620 304</b>	<b>-1 179 989</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-620 304</b>	<b>-1 179 989</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	45 117 727	33 507 092
Pågående byggnation	Not 9	0	9 931 781
Inventarier	Not 10	211 765	29 933
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 329 493</b>	<b>43 468 806</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 329 493</b>	<b>43 468 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 591	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	988 772	2 967 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 982	36 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 052 345</b>	<b>3 004 224</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		555	4 510
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>555</b>	<b>4 510</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 052 900</b>	<b>3 008 734</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 382 393</b>	<b>46 477 540</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 205 520	28 205 520
Kapitaltillskott		11 238 644	9 957 705
Fond för yttre underhåll	Not 13	159 000	279 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 603 164</b>	<b>38 442 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 860 900	-5 800 928
Årets resultat		-620 304	-1 179 989
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 481 204</b>	<b>-6 980 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 121 960</b>	<b>31 461 325</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 840 465	14 377 725
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 840 465</b>	<b>14 377 725</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	37 260	37 260
Leverantörsskulder		71 265	311 499
Skatteskulder		101 069	94 256
Övriga skulder		592	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 783	195 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>419 968</b>	<b>638 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 382 393</b>	<b>46 477 540</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Dränering	50 år	50 år
Källare	75 år	75 år
Ombyggnation vind	100 år	-
Inventarier Laddstolpar	10 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 153 810	985 835
Årsavgifter - bortfall	-750	0
Hyror bostäder	146 404	156 799
Hyror lokaler momspliktiga	8 400	8 400
Hyror parkering moms	5 510	15 080
Hyror parkering	74 395	67 950
Hysesrabatt	0	-1 435
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	10	-11
	<b>1 398 888</b>	<b>1 232 618</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 054	3 478
Övriga intäkter	7 475	4 300
	<b>11 529</b>	<b>7 778</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 091	90 713
	Fastighetsskötsel beställning	3 370	10 460
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 713	3 445
	Snöröjning/sandning	1 030	8 675
	Städning enligt beställning	5 706	5 599
	Myndighetstillsyn	0	11 999
	Gemensamma utrymmen	9 597	10 252
	Gård	2 908	2 054
	Förbrukningsmateriel	4 158	7 732
	Fordon	0	343
		<b>116 574</b>	<b>151 272</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	15 481	0
	Hyreslägenheter	0	1 787
	Tvättstuga	1 625	4 429
	Entré/trapphus	23 710	0
	VVS	23 099	31 954
	Värmeanläggning/undercentral	9 014	0
	Elinstallationer	10 972	6 874
	Mark/gård/utemiljö	0	9 818
		<b>83 902</b>	<b>54 862</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	139 019
	Gemensamma utrymmen	0	70 135
	Entré/trapphus	178 057	158 879
	Ventilation	0	497 813
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	77 134	0
	Garage/parkering	19 574	0
		<b>274 765</b>	<b>865 846</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 016	81 891
	Värme	202 964	183 268
	Vatten	48 081	49 956
	Sophämtning/renhållning	22 601	19 934
		<b>312 661</b>	<b>335 048</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 327	35 910
	Kabel-TV	39 000	24 619
		<b>75 327</b>	<b>60 529</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 536</b>	<b>47 533</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>916 765</b>	<b>1 515 090</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	5 197	626
	Tele- och datakommunikation	1 859	0
	Juridiska åtgärder	257 019	27 413
	Inkassering avgift/hyra	1 413	13
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	14 667	11 351
	Fritids- och trivselkostnader	12 107	13 132
	Förvaltningsarvode	48 874	47 809
	Administration	19 424	15 142
	Korttidsinventarier	10 360	4 480
	Konsultarvode	44 220	128 425
		<b>415 141</b>	<b>248 391</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 300	52 699
	Sociala kostnader	16 696	16 600
		<b>69 996</b>	<b>69 299</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	281 483	231 507
	Förbättringar	102 163	102 163
	Inventarier	13 167	11 542
		<b>396 814</b>	<b>345 212</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER &amp; MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 964 202	36 964 202
	Nyanskaffningar	11 994 281	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 958 483</b>	<b>36 964 202</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 457 109	-3 123 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-383 646	-333 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 840 755</b>	<b>-3 457 109</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 117 727</b>	<b>33 507 092</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 455 914	9 455 914
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 245 000	14 238 000
	Taxeringsvärde mark	23 144 000	18 976 000
		<b>40 389 000</b>	<b>33 214 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 200 000	32 400 000
	Lokaler	189 000	814 000
		<b>40 389 000</b>	<b>33 214 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	9 931 781
		<b>0</b>	<b>9 931 781</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	181 089	181 089
	Nyanskaffningar	195 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>376 089</b>	<b>181 089</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-151 156	-139 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 167	-11 542
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-164 323</b>	<b>-151 156</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>211 766</b>	<b>29 933</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	48 019	47 827
	Momsavräkning	64 911	13 252
	Klientmedel hos SBC	333 653	2 906 638
	Fordringar	1 380	180
	Räntekonto hos SBC	540 809	0
		<b>988 772</b>	<b>2 967 897</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	39 982	36 327
		<b>39 982</b>	<b>36 327</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	279 018	192 112
	Reservering enligt stadgar	159 000	86 906
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-279 018	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>159 000</b>	<b>279 018</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,600 %	2 625 000	2 625 000	2023-09-28
	SEB	1,700 %	1 527 725	1 564 985	2023-02-28
	SEB	1,880 %	2 125 000	2 625 000	2023-01-28
	SEB	1,490 %	2 350 000	2 350 000	2024-01-28
	SEB	1,490 %	4 250 000	4 250 000	2024-01-28
	SEB	0,990 %	1 000 000	1 000 000	2027-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 877 725</b>	<b>14 414 985</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 260	-37 260	
			<b>13 840 465</b>	<b>14 377 725</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 691 425 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	47 950	47 600
Sociala avgifter	15 066	15 000
Ränta	30 301	20 082
Avgifter och hyror	116 466	112 793
	<b>209 783</b>	<b>195 475</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

.Inga väsentliga händelser efter årets slut

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Ingela Elisabet Ejdergård  
Ordförande

Kurt Fredrik Hermansson  
Ledamot

Rickard Skatt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Josefine Drottz  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Bögatan 43  
Organisationsnummer 769615-1880

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bögatan 43.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för upprättandet av en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grund av min revision. Revisionen är utförd enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision omfattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revision väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att en rättvisande bild. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens k2-regeverk (2016:10) 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver revisionen av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bögatan 43 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval om revisionen, vilket är utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

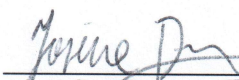
Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalande*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningsstadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret



Göteborg 2023-06-10

  
Josefine Dröttz

# 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](http://www.sbc.se)