

# 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 Fritiden

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 2022 och 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nya Hovås Samfällighet. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar tillsyn och skötsel av gränder kring Hovås Allé.

#### Styrelsen

Andreas Wikerstål	Ordförande
Jarl Andreas Jörgensen	Ledamot
Birgitta Larsen	Ledamot
Lise-Lotte Redner	Ledamot
Ulf Johansson	Suppleant
Sylvia Wiczorek	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
-------------	------------------	---------

## Valberedning

Emmanuel Mahzoun

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hovås 451:66	2018	Göteborg
Fastighetsbeteckning efter klyvning 2019: Hovås 451:72	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 och består av 3 flerbostadshus.

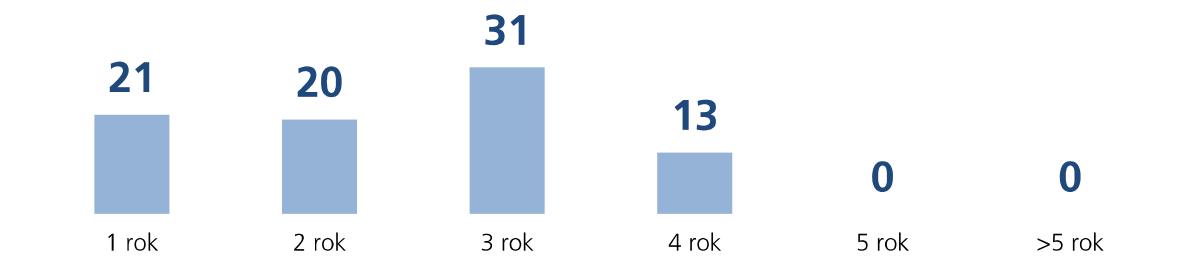
Fastigheternas värdeår är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7082 m<sup>2</sup>, varav 5 612 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1470 m<sup>2</sup> utgör garage.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2025	Obligatorisk ventilationskontroll
Rengöring balkonger	2027	Balkongernas framkanter från påväxt

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fiber/TV/Telefoni	Telenor
Rökluckor	Safeteam
Sopsug	Envac
Sophantering	Gbg stad kretslopp och vatten
Hissar	Kone AB
Besiktning hissar och portar	KIWA
Service garageport	Assa Abloy
Elnät	Ellevio
Elhandelsleverantör	Skellefteå kraft
Vattenleverans	Gbg stad kretslopp och vatten
Besöksparkering	Apcoa
Individuell mätning och debitering, el och varmvatten (IMD)	KTC
Service dörrautomatiker	Byggbeslag
Laddtjänst för laddbara fordon	ChargeNode

### Övrig information

Föreningen har under året arrangerat städdagar och gårdsfest till Lucia.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har haft kraftigt ökande kostnader under 2022 delvis på grund av de stigande elpriserna. Även den stigande låneräntan påverkar föreningens ekonomi negativt vilket märktes av när ett av föreningens lån lades om 22-06-30. Föreningen har ytterligare ett fördelaktigt lån som löper ut i juli 2023.

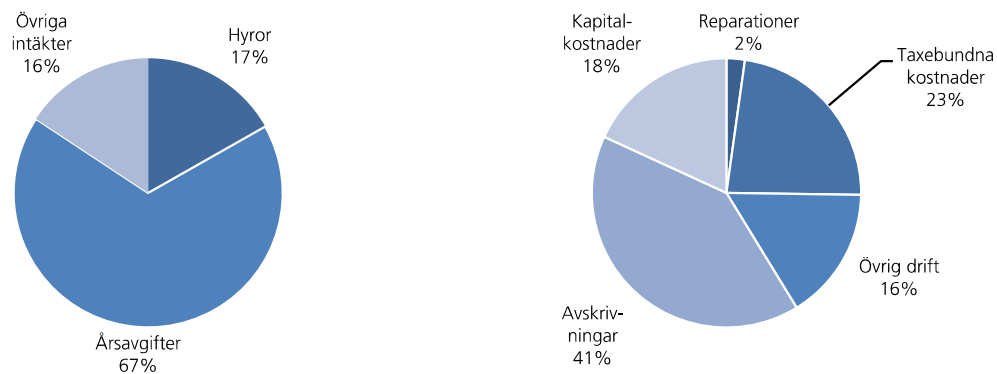
Beroende på utvecklingen kan ytterligare hyresändringar inte uteslutas.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 433 974</b>	<b>3 084 879</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 029 646	4 726 485
Finansiella intäkter	12 274	5 370
Minskning kortfristiga fordringar	22 212	413 535
Ökning av kortfristiga skulder	200 154	0
	<b>5 264 287</b>	<b>5 145 389</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 040 378	2 153 511
Finansiella kostnader	1 291 802	1 056 076
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-158 625	380 935
Minskning av långfristiga skulder	841 860	841 860
Minskning av kortfristiga skulder	0	363 912
	<b>5 015 415</b>	<b>4 796 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 682 846</b>	<b>3 433 974</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>248 872</b>	<b>349 095</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

För att behålla fastighetens standard och beständighet samt säkerställa att vi avsätter tillräckligt med medel för framtida underhållsbehov har styrelsen under året tagit fram en underhållsplan som löper fram till 2052.

Vi har även förstärkt säkerheten mot inbrott genom att utrusta entrédörrar och vissa dörrar i garageplanet med brytskydd. Alla mc-platser har också fått marköglor så att moped/mc kan låsas fast mer säkert.

Vi har införskaffat entrémattor till trapphusen så att vi får en trevligare innemiljö speciellt under vintern. Förutom detta så har varje trapphus försetts med en sopborste och skyffel så att vi enkelt kan sopa vid behov.

Belysningen i alla trapphusen har också ställts in för att minimera energiåtgången.

En efterbesiktning av 2-års besiktningen genomfördes under hösten.

Avtalet med APCOA har utvidgats så att parkeringsövervakning nu också sker längs hela vår fastighet vid Björklundavägen.

För de 12 laddplatser som installerades i slutet av 2021 erhöll föreningen 50 % i statligt bidrag.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st  
Överlåtelser under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	605	605	481
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 476	14 626	14 776	14 926
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	244	124	87	69
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	29	32	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	230	188	212	350
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 180	-1 355	-1 102	-156
Nettoomsättning (tkr)	5 000	4 705	4 805	3 772

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 612 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	295 300 000	0	0	295 300 000
Upplåtelseavgifter	3 933 080	0	0	3 933 080
Fond för yttre underhåll	709 173	168 360	0	540 813
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>299 942 253</b>	<b>168 360</b>	<b>0</b>	<b>299 773 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 286 876	-168 360	-1 355 138	-1 763 378
Årets resultat	-2 179 841	-2 179 841	1 355 138	-1 355 138
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 466 717</b>	<b>-2 348 201</b>	<b>0</b>	<b>-3 118 516</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>294 475 536</b>	<b>-2 179 841</b>	<b>0</b>	<b>296 655 377</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 179 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 118 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 360
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 466 716</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 988
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 432 728</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	5 000 121	4 704 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 525	21 843
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 029 646</b>	<b>4 726 485</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 602 391	-1 788 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 818	-268 433
Personalkostnader	Not 6	-97 168	-96 980
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 889 582	-2 877 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 929 959</b>	<b>-5 030 916</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-900 313</b>	<b>-304 432</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 274	5 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 291 802	-1 056 076
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 279 528</b>	<b>-1 050 706</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 179 841</b>	<b>-1 355 138</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 179 841</b>	<b>-1 355 138</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	372 961 472	375 810 107
Pågående byggnation	Not 9	0	317 250
Inventarier	Not 10	263 623	145 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>373 225 095</b>	<b>376 273 302</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>373 225 095</b>	<b>376 273 302</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 156	31 520
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 773 434	2 529 267
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 781 590</b>	<b>2 560 787</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 021 206	1 015 349
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 021 206</b>	<b>1 015 349</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 802 796</b>	<b>3 576 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>377 027 891</b>	<b>379 849 438</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		299 233 080	299 233 080
Fond för yttre underhåll	Not 12	709 173	540 813
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>299 942 253</b>	<b>299 773 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 286 876	-1 763 378
Årets resultat		-2 179 841	-1 355 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 466 717</b>	<b>-3 118 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>294 475 536</b>	<b>296 655 377</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 458 110	54 159 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 458 110</b>	<b>54 159 660</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 781 380	27 921 690
Leverantörsskulder		265 507	403 744
Skatteskulder		141 520	141 960
Övriga skulder		118 963	39 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	786 875	527 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 094 245</b>	<b>29 034 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>377 027 891</b>	<b>379 849 438</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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år
Kameror	5 år	5 år
Staket	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	3 394 194	3 394 194
Hyror parkering moms	26 104	38 125
Hyror garage	818 330	804 960
Bredbandsintäkter	168 300	168 300
Vattenintäkter moms	51 342	32 598
Varmvattenintäkter	39 062	26 861
Elintäkter moms	458 660	232 002
Elintäkter laddstolpe moms	12 302	0
Överlåtelse/pantsättning	22 943	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 868	7 564
Öresutjämning	16	37
	<b>5 000 121</b>	<b>4 704 642</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fakturerade kostnader	4 040	8 084
Övriga intäkter	25 485	13 759
	<b>29 525</b>	<b>21 843</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	176 117	150 000
	Fastighetsskötsel beställning	11 791	11 130
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 231	8 286
	Snöröjning/sandning	6 354	18 947
	Städning entreprenad	61 974	88 022
	Hissbesiktning	8 898	8 834
	Bevakning	0	25 012
	Gemensamma utrymmen	5 173	0
	Garage/parkering	7 880	2 413
	Sophantering	1 013	1 013
	Gård	4 033	7 150
	Serviceavtal	83 775	71 172
	Förbrukningsmateriel	1 807	2 586
	Teleport/hissanläggning	4 943	17 010
	Brandskydd	14 014	21 287
		<b>392 001</b>	<b>432 861</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	14 054	0
	Lås	41 870	8 090
	VVS	20 175	6 784
	Värmeanläggning/undercentral	3 109	0
	Elinstallationer	55 982	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 488
	Hiss	20 020	16 423
	Garage/parkering	0	21 632
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 498
		<b>155 210</b>	<b>67 915</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	33 989	0
		<b>33 989</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 369 558	693 833
	Vatten	196 023	162 393
	Sophämtning/renhållning	64 271	88 017
	Grovsopor	8 964	0
		<b>1 638 816</b>	<b>944 243</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	74 376	71 520
	Samfällighetsavgift	69 160	18 255
	Bredband	168 300	182 325
		<b>311 836</b>	<b>272 100</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 540</b>	<b>70 980</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 602 391</b>	<b>1 788 099</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	9 562	5 939
	Juridiska åtgärder	12 500	13 698
	Inkassering avgift/hyra	9 448	8 990
	Hysesförluster	399	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	20 000
	Föreningskostnader	22 042	1 558
	Fritids- och trivselkostnader	5 811	3 270
	Förvaltningsarvode	182 097	177 243
	Förvaltningsarvoden övriga	1 250	1 250
	Administration	26 467	29 255
	Konsultarvode	42 913	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 230
		<b>340 818</b>	<b>268 433</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	79 000	81 000
	Sociala kostnader	18 168	15 980
		<b>97 168</b>	<b>96 980</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 848 635	2 848 635
	Inventarier	40 947	28 770
		<b>2 889 582</b>	<b>2 877 405</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	383 169 080	383 169 080
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>383 169 080</b>	<b>383 169 080</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 358 973	-4 510 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 848 635	-2 848 635
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 207 608</b>	<b>-7 358 973</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>372 961 472</b>	<b>375 810 107</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 305 605	98 305 605
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	152 585 000	113 452 000
	Taxeringsvärde mark	51 469 000	52 646 000
		<b>204 054 000</b>	<b>166 098 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	197 000 000	159 000 000
	Lokaler	7 054 000	7 098 000
		<b>204 054 000</b>	<b>166 098 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nyanläggning	0	317 250
	Vid årets början	317 250	
	Omklassificering till inventarier	-158 625	
	Statliga bidrag	-158 625	
		<b>0</b>	<b>317 250</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	196 921	133 236
	Nyanskaffningar	158 625	63 685
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>355 546</b>	<b>196 921</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-50 976	-22 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 947	-28 770
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-91 923</b>	<b>-50 976</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>263 623</b>	<b>145 945</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	108 150	108 041
	Klientmedel hos SBC	1 606 912	1 368 414
	Fordringar	0	2 601
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
	OBS konto	3 644	0
		<b>2 773 434</b>	<b>2 529 267</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	540 813	372 453
	Reservering enligt stadgar	168 360	168 360
	Reservering enligt avräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>709 173</b>	<b>540 813</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	SEB	1,110 %	0	27 360 450	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	SEB	1,990 %	27 079 830	27 360 450	2022-06-28
	SBAB	0,480 %	27 079 830	27 360 450	2024-04-02
	Handelsbanken	3,410 %	27 079 830	0	2023-07-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>81 239 490</b>	<b>82 081 350</b>	2027-06-30
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 781 380	-27 921 690	
			<b>53 458 110</b>	<b>54 159 660</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 731 740 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	84 186 000	84 186 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	264 423	0
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	25 136	25 000
	Ränta	2 993	4 712
	Avgifter och hyror	2 147	417 479
	Bredband	0	0
	SBC Hemma hyror och avgifter	412 176	0
		<b>786 875</b>	<b>527 191</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Arbetet med förstärkning av säkerheten mot inbrott har fortsatt och alla entrédörrar har nu försetts med brytskydd. Brandlåset på utsidan vid garageporten är nu också säkrat.

Vi har utrett och förtydligat vår GDPR-motivering till kameraövervakning i garaget och förråden.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Andreas Wikerstål  
Ordförande

Jarl Andreas Jörgensen  
Ledamot

Birgitta Larsen  
Ledamot

Lise-Lotte Redner  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fritiden, org. nr 769632-5468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fritiden för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 på 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 Brf Fritiden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 734 786	3 394 194	3 394 000
Hyror garage/parkering moms	0	0	22 000
Hyror parkering moms	8 000	26 104	24 000
Hyror garage	834 000	818 330	798 000
Bredbandsintäkter	168 000	168 300	168 000
Vattenintäkter	87 000	0	86 000
Vattenintäkter moms	0	51 342	0
Varmvattenintäkter	0	39 062	0
Elintäkter	405 000	0	398 000
Elintäkter moms	0	458 660	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	12 302	0
Överlåtelse/pantsättning	0	22 943	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 868	0
Öresutjämning	0	16	0
Fakturerade kostnader	0	4 040	0
Övriga intäkter	0	25 485	0
	<b>5 236 786</b>	<b>5 029 646</b>	<b>4 890 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-150 000	-176 117	-374 000
Fastighetskötsel beställning	-13 000	-11 791	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	-4 231	-3 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-6 354	-5 000
Städning entreprenad	-85 000	-61 974	0
Hissbesiktning	-10 000	-8 898	-8 000
Bevakning	-28 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-5 173	0
Garage/parkering	-3 000	-7 880	0
Sophantering	-2 000	-1 013	-8 000
Gård	-8 000	-4 033	-2 000
Serviceavtal	-79 000	-83 775	-21 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 807	-3 000
Teleport/hissanläggning	-19 000	-4 943	-18 000
Brandskydd	-24 000	-14 014	0
	<b>-451 000</b>	<b>-392 001</b>	<b>-450 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Entré/trapphus	0	-14 054	0
Lås	0	-41 870	0
VVS	0	-20 175	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 109	0
Elinstallationer	0	-55 982	0
Hiss	0	-20 020	0
	<b>-150 000</b>	<b>-155 210</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Mark/gård/utemiljö	0	-33 989	0
	<b>0</b>	<b>-33 989</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-1 124 000	-1 369 558	-748 000
Vatten	-179 000	-196 023	-182 000
Sophämtning/renhållning	-97 000	-64 271	-50 000
Grovsopor	0	-8 964	0
	<b>-1 400 000</b>	<b>-1 638 816</b>	<b>-980 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-99 000	-74 376	-72 000
Samfällighetsavgift	-21 000	-69 160	-52 000
Bredband	-180 000	-168 300	-170 000
	<b>-300 000</b>	<b>-311 836</b>	<b>-294 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 000	-70 540	-45 000
	<b>-71 000</b>	<b>-70 540</b>	<b>-45 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-9 000	-9 562	-4 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-12 500	0
Inkassering avgift/hyra	-9 000	-9 448	0
Hysesförluster	0	-399	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-21 000	-33 000
Föreningskostnader	-28 000	-22 042	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-5 811	-2 000
Förvaltningsarvode	-214 000	-182 097	-181 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-1 250	-5 000
Administration	-24 000	-26 467	-5 000
Konsultarvode	0	-42 913	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 330	-8 000
	<b>-330 000</b>	<b>-340 818</b>	<b>-243 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Föreningsarvode	-10 000	0	-10 000
Styrelsearvode	-81 000	-79 000	-81 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-18 168	-20 000
	<b>-112 000</b>	<b>-97 168</b>	<b>-111 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 849 000	-2 848 635	-2 861 000
Inventarier	-34 000	-40 947	-27 000
	<b>-2 883 000</b>	<b>-2 889 582</b>	<b>-2 888 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 697 000</b>	<b>-5 929 959</b>	<b>-5 161 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-460 214</b>	<b>-900 313</b>	<b>-271 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	12 165	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	109	0
Låneräntor	-2 400 000	-1 291 802	-988 000
	<b>-2 400 000</b>	<b>-1 279 528</b>	<b>-988 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 860 214</b>	<b>-2 179 841</b>	<b>-1 259 000</b>

# 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)