

# Brf Stengodset

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a gradient from yellow at the top to black at the bottom.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Stengodset**  
769615-6178  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stengodset, 769615-6178, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bülent Maksimov	Ordförande	2024
Jenni Hermansson	Ledamot	2024
Goran Kostadinov	Ledamot	2023
Åke Söderberg	Ledamot	2023
Josipa Pandzic	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Mohamad Chkair	Suppleant	2024
----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
----------------------------------	----------------	------

##### Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2024
--------------------------------	-------------------	------

##### Valberedning

Louise Larsson Wallander	Sammanställande	2023
Almasa Kostadinov		2023

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1 i Göteborg kommun med därpå fyra uppförda bostadshus med 133 lägenheter samt ett parkeringsgarage. Byggnaderna är uppförda 2009 och 2010. Fastighetens adresser är Gröna Annas gata 3-17, ojämna nummer.

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt samt 55 parkeringsplatser, 20 garage, 6 mc-platser och 95 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
42	44	30	17

Total tomtarea:	6 374 kvm
Total bostadsarea:	8 902 kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 902 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-02-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har del i Brämaregården GA:19 samt Tingstadsvassen GA:10 och GA:11.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Telia

Göteborg Energi Din El

Göteborg Energi

Securitas

Schindler Hiss

Tv och bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Bevakningstjänst

Serviceavtal hissar

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 521 385 kr och planerat underhåll för 663 291 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser underhållsspolning av samtliga lägenheter, fortsatt övergång från berg- till fjärrvärme, byte av larmkommunikation och lina för hissar, byte av garageport samt breddning och målning av parkeringsplatserna på Kvillegatan.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen även utgifter på 371 061 kr under året avseende installation av laddstolpar. Då laddstolparna utgör en tillkommande funktion till fastigheten kommer investeringen att aktiveras som en ny anläggningstillgång i balansräkningen för att sedan belasta resultatet genom årliga avskrivningar. Aktivering sker efter projektets slutförande och då föreningen inväntar eventuellt bidrag från Naturvårdsverket redovisas investeringen per bokslutsdagen som en pågående nyanläggning i not 10 till balansräkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2022-04-11 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 890 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 212 kr per kvm.

### Sammanställning av utförda åtgärder

	År
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2022
Byte av larmkommunikation och lina för hissar	2022
Breddning och målning av parkeringsplatserna på Kvillegatan	2022
Byte av garageport	2022
Övergång från berg- till fjärrvärme	2021-2022
Storstädning av innergården	2020
OVK-besiktning	2020
Byte av belysning till miljöbelysning	2019-2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2022-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Styrelsen kan konstatera att vi haft ett intensivt år med flera större projekt som tagit tid och givetvis kostat pengar. Dock har vi ännu inte till fullo påverkats utav inflationen då föreningen har haft bundna lån, fast elpris samt att styrelsen aktivt arbetat med att minska kostnaderna för den löpande verksamheten och fortsätter att hela tiden förebygga höjda kostnader både på lång och kort sikt.

Under året har vi bland annat omförhandlat avtal gällande TV/bredband, vilket sparade föreningen närmare 200 000 kr. Även omförhandlingen utav fastighetsförvaltningen har vi sett ge minskade kostnader för akuta reparationer, likaså serviceavtal för hissarna med mera.

Vi har därmed en fortsatt god ekonomisk grund att stå på då vi kommande år kommer att behöva ta i beräkning ett högre ränteläge samt ökade kostnader för el och liknande.

Vi har också särskilt fokuserat på att hela tiden förbättra kvaliteten i leveransen utav den externa förvaltningen och har nära och löpande dialog med Bredablick för att ytterligare förbättra för medlemmar och för föreningen.

I enlighet med föregående års stämma har styrelsen projekterat och genomfört installation utav laddstolpar i föreningen. Vi har beviljats bidrag för detta som tillfaller föreningen under kommande året.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 19 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 206 medlemmar.  
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 205 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan föreningen bildades.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslutade avgiftsförändringar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	6 798	6 746	6 620	6 719
Resultat efter finansiella poster *	-1 931	-1 716	-1 966	-1 382
Förändring av underhållsfond	1 227	293	218	689
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-375	555	380	494
Sparande, kr / kvm	146	146	123	133
Soliditet (%)	79	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	657	657
Driftskostnad, kr / kvm	350	429	389	349
Energikostnad, kr / kvm	152	164	135	138
Ränta, kr / kvm	119	116	124	135
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	212	80	80	77
Lån, kr / kvm	6 779	6 830	6 942	7 178
Räntekänslighet (%)	10,32	10,39	10,56	10,92
Snittränta (%)	1,76	1,69	1,79	1,88

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>241 902 000</b>	<b>5 605 162</b>	<b>-9 998 849</b>	<b>-1 716 165</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 716 165	1 716 165
Avsättning till underhållsfond		1 890 000	-1 890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-663 291	663 291	
Årets resultat				-1 931 439
<b>Vid årets slut</b>	<b>241 902 000</b>	<b>6 831 871</b>	<b>-12 941 723</b>	<b>-1 931 439</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 715 014
Årets resultat före fondförändring	-1 931 439
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	663 291
Summa över/underskott	-14 873 162

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-14 873 162</b>
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 705 434	6 686 184
Övriga rörelseintäkter	3	92 270	59 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 797 704</b>	<b>6 746 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 302 331	-4 394 396
Övriga kostnader	7	-410 813	-227 931
Personalkostnader	8	-390 554	-245 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 564 528	-2 564 529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 668 226</b>	<b>-7 432 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-870 522</b>	<b>-686 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 486	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 062 403	-1 029 870
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 060 917</b>	<b>-1 029 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 931 439</b>	<b>-1 716 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 931 439</b>	<b>-1 716 165</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	293 514 068	296 078 596
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	371 061	-
Summa materiella anläggningstillgångar		293 885 129	296 078 596
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		293 885 129	296 078 596
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	3 696
Övriga fordringar		42 650	1 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	192 727	240 358
Summa kortfristiga fordringar		235 377	245 978
<b>Kassa och bank</b>	12	2 136 851	2 024 433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 372 228	2 270 411
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		296 257 357	298 349 007

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 902 000	241 902 000
Underhållsfond		6 831 871	5 605 162
Summa bundet eget kapital		248 733 871	247 507 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 941 723	-9 998 849
Årets resultat		-1 931 439	-1 716 165
Summa fritt eget kapital		-14 873 162	-11 715 014
<b>Summa eget kapital</b>		<b>233 860 709</b>	<b>235 792 148</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	36 850 000	49 300 000
Summa långfristiga skulder		36 850 000	49 300 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	23 500 000	11 500 000
Leverantörsskulder		593 461	531 103
Skatteskulder		104 886	89 559
Övriga skulder		11 735	6 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 336 566	1 130 009
Summa kortfristiga skulder		25 546 648	13 256 859
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 257 357</b>	<b>298 349 007</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-870 522	-686 295
Avskrivningar	2 564 528	2 564 529
	<b>1 694 006</b>	<b>1 878 234</b>
Erhållen ränta	1 486	-
Erlagd ränta	-1 062 403	-1 029 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>633 089</b>	<b>848 364</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar (1)	10 601	31 493
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder (2)	289 789	-274 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>933 479</b>	<b>605 490</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-371 061	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-371 061</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 500 000	12 000 000
Amortering av låneskulder	-11 950 000	-13 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-450 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>112 418</b>	<b>-394 510</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 024 433</b>	<b>2 418 943</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 136 851</b>	<b>2 024 433</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
-----------	--------

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 849 856	5 850 041
Hyror p-platser/garage	626 394	605 143
Hyror förråd	229 184	231 000
<b>Summa</b>	<b>6 705 434</b>	<b>6 686 184</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	9 646	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 848	-
Övriga intäkter	21 052	28 656
Vidarefaktureringar *	40 724	-
Försäkringsersättningar	-	31 183
<b>Summa</b>	<b>92 270</b>	<b>59 839</b>

\* Avser vidarefakturering till Brf Fajansen i Göteborg för GA10. Vidarefakturerade kostnader framgår i not 7 Övriga kostnader.

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	7 590
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 357	28 408
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 163
VA & sanitet, installationer	-	12 618
Värme, installationer	-	17 959
Ventilation, installationer	-	2 252
El, installationer	20 659	4 423
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 562	-
Hiss	80 276	15 134
Övriga installationer *	11 944	27 691
Huskropp, balkonger	116 317	-
P-platser/garage	69 457	-
Vattensador	185 726	7 132
Klottersanering	6 087	-
<b>Summa</b>	<b>521 385</b>	<b>127 370</b>

\* Kostnad 2022 avser felsökningar av sopsugsanläggning.

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	35 485
VA & sanitet, installationer	158 928	-
Värme, installationer	218 750	171 120
Ventilation, installationer	-	244 203
Hiss	133 800	-
P-platser/garage	151 813	-
<b>Summa</b>	<b>663 291</b>	<b>450 808</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift *	192 462	209 020
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	541 916	921 364
Besiktningkostnader	22 773	14 204
Bevakningskostnader	123 545	120 622
Gångbanerenshållning	3 125	-
Snöröjning	27 531	31 950
Serviceavtal **	76 218	164 289
Förbrukningsmaterial	16 241	-
El	275 801	450 398
Uppvärmning	803 843	758 559
Vatten och avlopp	271 844	252 853
Avfallshantering	153 022	147 370
Försäkringar	130 729	116 491
Systematiskt brandskyddsarbete	7 779	5 004
Samfälligheter	68 703	-
Abonnemang porttelefon/hisstefon	2 942	-
Kommunikationskostnader ***	399 181	624 094
<b>Summa</b>	<b>3 117 655</b>	<b>3 816 218</b>

\* Lägre kostnad 2022 till följd av att för hög skatteskuld bokats upp tidigare år och således fått bokas bort i årets bokslut.

\*\* Lägre kostnad 2022 beror huvudsakligen på nytt serviceavtal för hiss.

\*\*\* Lägre kostnad 2022 till följd av omförhandlat avtal med Telia fr.o.m. 2022-01-01.

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	52	5 813
Tele och post	10 936	24 209
Förvaltningskostnader	222 325	155 532
Revision	25 125	20 000
Jurist- och advokatkostnader	405	13 355
Bankkostnader	8 537	8 322
IT-tjänster	14 275	-
Övriga externa tjänster *	88 434	-
Övriga externa kostnader	-	700
Vidarefaktureringar **	40 724	-
<b>Summa</b>	<b>410 813</b>	<b>227 931</b>

\* Kostnad 2022 avser upprättande av ny underhållsplan (73 700 kr) samt boendesocial tjänst (14 734 kr).

\*\* Vidarefakturerad del av kostnader för GA10. Intäkter från vidarefakturerering framgår i *not 3 Övriga rörelseintäkter*.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden *	301 998	191 898
Valberedning	3 000	-
<b>Summa</b>	<b>304 998</b>	<b>191 898</b>
Sociala avgifter *	85 556	53 564
<b>Summa</b>	<b>390 554</b>	<b>245 462</b>

\* Styrelsearvode 2022 avser delvis arvode för 2021 då fullt styrelsearvode inte bokats upp i föregående bokslut.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 564 528	2 564 529
<b>Summa</b>	<b>2 564 528</b>	<b>2 564 529</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	247 058 000	247 058 000
-Mark	70 400 000	70 400 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>317 458 000</u>	<u>317 458 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	371 061	-
	<u>371 061</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>317 829 061</b>	<b>317 458 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-21 379 404	-18 814 875
	<u>-21 379 404</u>	<u>-18 814 875</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 564 528	-2 564 529
	<u>-2 564 528</u>	<u>-2 564 529</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-23 943 932</b>	<b>-21 379 404</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>293 885 129</b>	<b>296 078 596</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	223 114 068	225 678 596
Mark	70 400 000	70 400 000
Pågående nyanläggningar	371 061	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	275 000 000	228 000 000
Lokaler	2 616 000	1 504 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>277 616 000</b>	<b>229 504 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>200 616 000</i>	<i>150 504 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	54 695	54 156
Förutbetalda kostnader	138 032	186 202
<b>Summa</b>	<b>192 727</b>	<b>240 358</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 103 909	504 555
Transaktionskonto Nordea	-	769 965
Transaktionskonto Nordea	-	730 687
Transaktionskonto Nordea	-	2 782
Placeringskonto Nordea	32 942	16 444
<b>Summa</b>	<b>2 136 851</b>	<b>2 024 433</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 500 000	11 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 850 000	42 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 800 000
<b>Summa</b>	<b>60 350 000</b>	<b>60 800 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	60 350 000	60 800 000
<b>Summa</b>	<b>60 350 000</b>	<b>60 800 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,35 %	2022-09-28	11 500 000	-	11 500 000	-
Nordea *	2,93 %	2023-09-28	-	11 500 000	-	11 500 000
Nordea **	3,05 %	2023-12-28	12 000 000	-	-	12 000 000
Nordea	2,30 %	2024-04-17	30 500 000	-	-	30 500 000
SEB	1,42 %	2027-05-28	6 800 000	-	450 000	6 350 000
<b>Summa</b>			<b>60 800 000</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 950 000</b>	<b>60 350 000</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 1 månad med räntetillägg 0,52 % under bindningstiden.

\*\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3 månader med räntetillägg 0,40 % under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	317 379	246 000
Upplupna räntekostnader	98 653	92 347
Förutbetalda intäkter	539 816	532 007
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 000
Upplupna driftskostnader	355 718	238 655
<b>Summa</b>	<b>1 336 566</b>	<b>1 130 009</b>



## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bülent Maksimov  
Styrelseordförande

Jenni Hermansson

Goran Kostadinov

Åke Söderberg

Josipa Pandzic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
BoRevision AB

Malin Johannesson  
Extern revisor

Årsredovisning 220101-221231





Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 07:32PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6461E9EB82CD6  
MAJ 15 2023 07:32PM

## Registrerade händelser

Maj 15 2023 12:09PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 15 2023 12:38PM	Bülent Maksimov granskade dokumentet:
Maj 15 2023 12:39PM	 Bülent Bilian Romanov Maksimov signerade dokumentet
Maj 15 2023 01:50PM	Jenni Hermansson granskade dokumentet:
Maj 15 2023 03:53PM	 Jenni Hermansson signerade dokumentet
Maj 15 2023 12:11PM	Goran Kostadinov granskade dokumentet:
Maj 15 2023 12:27PM	 GORAN KOSTADINOV signerade dokumentet
Maj 15 2023 05:13PM	Åke Söderberg granskade dokumentet:
Maj 15 2023 05:14PM	 ÅKE SÖDERBERG signerade dokumentet
Maj 15 2023 04:58PM	Josipa Pandzic granskade dokumentet:
Maj 15 2023 04:58PM	 JOSIPA PANDZIC signerade dokumentet
Maj 15 2023 07:22PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 15 2023 07:32PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 15 2023 07:32PM	Dokumentet har signerats

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset, org.nr. 769615-6178

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

**Revisionsberättelse Stengodset**


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 07:32PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 645CCA7D77124  
MAJ 15 2023 07:32PM

**Registrerade händelser**

Maj 15 2023 05:44PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 15 2023 07:22PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 15 2023 07:32PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 15 2023 07:32PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

