

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 1

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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 2003-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 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

Leila Alves Bonnier	Ordförande
Cecilia Cadier	Ledamot
Peter Friberg	Ledamot
Kaisa Koch	Ledamot
Charlotte Magnusson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Cadier och Kaisa Koch.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josefin Hjorth	Ordinarie Extern	Förtroendevald
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Anders Lindqvist
Cathrine Lowe

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 46.1	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

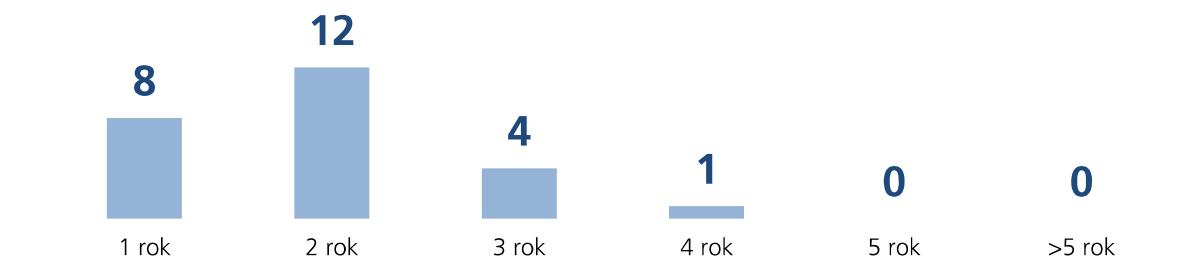
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 480 m², varav 1 350 m² utgör boyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	100 m ²	tillsvidare
Förråd	30 m ²	Styrelserum
Tvättstuga	25 m ²	Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av ventilationskanaler OVK	2022	Pga OVK rensning av kanaler
Byte av takfläktar	2022	Pga gamla ur funktion efter strömvabrott
Målning av parkeringsplatser	2022	
Underhåll av torkfläkt	2022	En ny timer på 2-timmar
Relining av horisontella stammar	2020	
Underhåll av hiss.	2020	
Toalett i källare	2020	Inför relining och renoveringar
Avlopp i bottenplatta- hål i liggande stam	2018	Lukt och skadedjursproblematik i slutet 2017. Åtgärd påbörjad tidigt 2018.
Utredning av behov av Relining	2018	Pga läckage och annat obehag undersöker vi behovet av Relining
Byte av entrédörr	2018	Behovet fanns
Tvätt av markiser livsmedelsbutik	2017	
Impregnering av trappa	2017	Grovrengöring, diamantpolering och impregnering
Neddimensionering av vattenmätare OVK	2017	
Stamspolning och filmning avlopp	2017	
Nytt golv på varje våningsplan	2016	Ett läckage gav upphov till behov att göra en inventering av avloppet Ny linoleummatta lagd på varje våningsplan
Ommålning trapphus + källare	2016	Trapphus är ommålat helt
Slipning och polering av entré samt trapphus	2016	
Fasadvätt	2015	Hela fasaden tvättad.
Service av hiss	2012	Personhissen har genomgått service och linor är utbytta
Stamspolning	2011	
OVK kontroll utförd	2010 - 2011	Åtgärddar ventilation enl OVK under 1:a kvartalet 2011 Slutförd 2010
Nyinstallation hiss	2009	
Dörren på baksidan som går till parkeringen är utbytt	2009	
Golven på våningsplanen har slipats och lackats	2009	
Trappor och våningsplan i huset har slipats och lagats	2009	
Målning av tak och fönsterbleck	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin byte	2023	en maskin
Radiatorer, byte av ventiler	2023	
Fjärrvärme undercentral	2023	
Spolning avlopp	2024	Enligt plan
Tvättmaskin byte	2025	en maskin
Rökgasbyte fläkt tak	2025	
Torktumlare byte	2025	
Avloppsledning	2025	
Torkfläkt byte	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Återvinning	PreZero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Göteborg Servicepartner AB
Hissunderhåll	Vinga Hiss

Övrig information

Med hänsyn till det ekonomiska läget i världen har styrelsen pausat vindsprojektet.

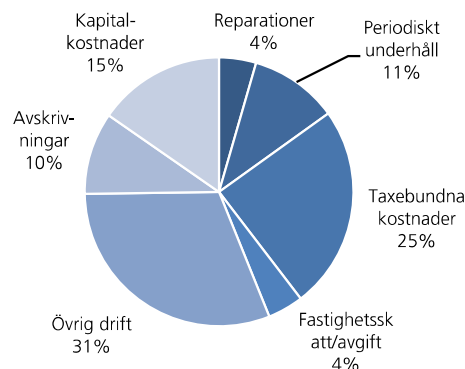
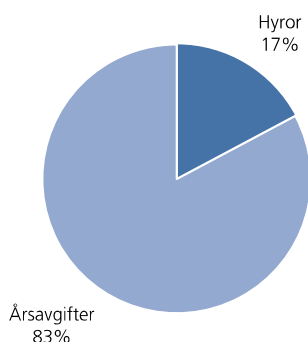
Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår att ta fram en flerårsbudget på 5 år under nästa år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	823 479	438 653
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 126 259	1 131 974
Finansiella intäkter	2 994	176
Ökning av kortfristiga skulder	51 191	0
	1 180 444	1 132 151
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	871 996	561 857
Finansiella kostnader	178 385	165 179
Ökning av kortfristiga fordringar	27 256	13 929
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 359
	1 077 637	747 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	926 286	823 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	102 807	384 827

*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

Fortsatt underhållsarbete avseende ventilation och OVK. Fastighetsförvaltaren har åtgärdat samtliga ventilationskanaler och köksfläkt inför godkännande 2023.

Föreningen har målat parkeringsplatserna för att tydliggöra parkeringsrutorna. Styrelsen har vidare påbörjat arbete med laddstolpar för elbilar för samtliga parkeringsplatser. Arbetet förväntas vara klart år 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	684	684	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 204	1 072	1 148	1 129
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 428	6 570	6 570	5 533
Elkostnad/m ² totalyta	37	27	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	96	87	76	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	37	39	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	114	111	117
Soliditet (%)	66	67	66	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-37	289	-1 706	-435
Nettoomsättning (tkr)	1 125	1 113	1 097	1 068

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 350 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 134 596	0	0	16 134 596
Upplåtelseavgifter	4 408 427	0	0	4 408 427
Fond för yttre underhåll	438 528	227 902	-17 276	227 902
S:a bundet eget kapital	20 981 551	227 902	-17 276	20 770 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 811 915	-227 902	306 360	-2 890 373
Årets resultat	-37 159	-37 159	-289 084	289 084
S:a fritt eget kapital	-2 849 073	-265 061	17 276	-2 601 289
S:a eget kapital	18 132 478	-37 159	0	18 169 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-37 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 584 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 902
summa balanserat resultat	-2 849 074

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

120 000
-2 729 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 124 642	1 113 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 617	18 560
Summa rörelseintäkter		1 126 259	1 131 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-696 141	-455 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 074	-62 802
Personalkostnader	Not 6	-30 781	-43 210
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 031	-116 031
Summa rörelsekostnader		-988 027	-677 887
RÖRELSERESULTAT		138 233	454 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 994	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 385	-165 179
Summa finansiella poster		-175 391	-165 003
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 159	289 084
ÅRETS RESULTAT		-37 159	289 084

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	26 127 245
		26 243 276
Summa materiella anläggningstillgångar	26 127 245	26 243 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 127 245	26 243 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 488	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 051 305
Summa kortfristiga fordringar	1 181 368	1 051 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 181 368	1 051 305
SUMMA TILLGÅNGAR	27 308 613	27 294 581

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 543 023	20 543 023
Fond för yttre underhåll	Not 10	438 528	227 902
Summa bundet eget kapital		20 981 551	20 770 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 811 915	-2 890 373
Årets resultat		-37 159	289 084
Summa fritt eget kapital		-2 849 073	-2 601 289
SUMMA EGET KAPITAL		18 132 478	18 169 636
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 000 000	7 070 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	7 070 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 870 000	1 800 000
Leverantörsskulder		48 212	22 210
Skatteskulder		98 230	94 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	159 693	138 575
Summa kortfristiga skulder		6 176 135	2 054 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 308 613	27 294 581

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.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	182	182 år
Hissanläggning	20	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	923 283	923 283
Hyror lokaler	120 378	107 229
Hyror parkering	71 750	74 650
Elintäkter moms	0	2 185
Utförda arbeten	300	0
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 025	5 997
Öresutjämnning	75	70
	1 124 642	1 113 414

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	16 250
Övriga intäkter	1 617	2 310
	1 617	18 560

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 813	60 500
	Fastighetsskötsel beställning	8 334	4 850
	Snöröjning/sandning	22 450	14 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 000	0
	Hissbesiktning	3 856	1 916
	Förbrukningsmateriel	1 960	495
	Brandskydd	739	0
		146 152	82 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 855	0
	Sophantering/återvinning	383	0
	Lås	14 385	766
	VVS	8 385	0
	Elinstallationer	5 175	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 508
	Hiss	12 773	11 737
	Garage/parkering	6 925	0
		51 881	16 011
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	17 276
	Ventilation	123 750	0
		123 750	17 276
	Taxebundna kostnader		
	El	54 792	39 659
	Värme	142 005	126 683
	Vatten	49 453	53 807
	Sophämtning/renhållning	39 753	34 766
		286 002	254 915
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 362	22 447
	Kabel-TV	16 219	15 479
		37 581	37 926
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 775	47 455
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	696 141	455 844
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	316	302
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Inkassering avgift/hyra	2 026	688
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	6 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	365	1 398
	Förvaltningsarvode	55 577	54 380
	Administration	9 778	1 184
	Konsultarvode	63 663	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 850
		145 074	62 802

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	34 000
	Sociala kostnader	6 781	9 210
		30 781	43 210
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	104 280	104 280
	Förbättringar	11 750	11 750
		116 031	116 031
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 543 888	28 543 888
	Utgående anskaffningsvärde	28 543 888	28 543 888
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 300 612	-2 184 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 031	-116 031
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 416 643	-2 300 612
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 127 245	26 243 276
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 978 275	8 978 275
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 624 000	18 842 000
	Taxeringsvärde mark	28 456 000	28 456 000
		49 080 000	47 298 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	46 200 000
	Lokaler	1 280 000	1 098 000
		49 080 000	47 298 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 943	47 144
	Klientmedel hos SBC	181 221	310 350
	Fordringar	191 651	180 682
	Räntekonto hos SBC	745 065	513 129
		1 165 880	1 051 305

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	227 902	525 651
	Reservering enligt stadgar	227 902	227 902
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 276	-525 651
	Vid årets slut	438 528	227 902

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	3,390 %	1 800 000	1 800 000	2023-02-28
	Swedbank	1,840 %	4 070 000	4 070 000	2023-01-25
	Swedbank	2,450 %	3 000 000	3 000 000	2027-06-23
	Summa skulder till kreditinstitut		8 870 000	8 870 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 870 000	-1 800 000	
			3 000 000	7 070 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 300 000	11 300 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	4 000	0
	Arvoden	25 000	29 000
	Sociala avgifter	9 111	8 700
	Ränta	24 210	20 116
	Avgifter och hyror	97 372	80 759
		159 693	138 575

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen föreslår en höjning på månadsavgiften med 2-4%, från och med den 1 januari 2024, på grund av en ökad inflation, förhöjd elpris och räntehöjningar. Ett större föreningslån har löpt ut och bolåneräntan har nu stigit väsentligt jämfört med tidigare räntesats.

Vidare har styrelsen föreslagit höjning av parkeringsavgift för att möta marknadspriser.

I början av 2023 köpte föreningen en ny tvättmaskin då en av de två maskinerna gått sönder. Den andra tvättmaskinen fungerar och beräknas bytas ut år 2025 enligt underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Leila Alves Bonnier
Ordförande

Cecilia Cadier
Ledamot

Peter Friberg
Ledamot

Kaisa Koch
Ledamot

Charlotte Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Josefin Hjorth
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spaldingsgatan 1
Org nr 769609-3363

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 1 för räkenskapsåret 2022.01.01 – 2022.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Jag har tagit del av protokoll, verksamhetsberättelse, underhållsplan och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens förvaltning och ekonomi samt granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har inte haft anledning till anmärkningar beträffande de granskade handlingarna, föreningens räkenskaper, inventeringar av dess tillgångar eller förvaltning i övrigt. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i resultatdisposition och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 april 2023

Josefin Hjorth
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	923 000	923 283	923 000
Hyror lokaler	141 000	120 378	114 000
Hyror parkering	69 000	71 750	72 000
Utförda arbeten	0	300	0
Överlåtelse/pantsättning	0	4 830	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 025	0
Öresutjämning	0	75	0
Övriga intäkter	0	1 617	0
	1 133 000	1 126 259	1 109 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-67 000	-69 813	-68 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-8 334	-4 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-22 450	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	-39 000	0
Hissbesiktning	-3 000	-3 856	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	0	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-500	-1 960	-4 000
Brandskydd	-200	-739	-2 000
	-118 700	-146 152	-95 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-42 000	0	-81 000
Tvättstuga	0	-3 855	0
Sophantering/återvinning	0	-383	0
Lås	0	-14 385	0
VVS	0	-8 385	0
Elinstallationer	0	-5 175	0
Hiss	0	-12 773	0
Garage/parkering	0	-6 925	0
	-42 000	-51 881	-81 000
Periodiskt underhåll			
Stambyte	0	0	-30 000
Värmeanläggning	0	0	-150 000
Ventilation	0	-123 750	-168 750
Fönster	-150 000	0	0
	-150 000	-123 750	-348 750
Taxebundna kostnader			
El	-61 000	-54 792	-32 000
Värme	-140 000	-142 005	-116 000
Vatten	-60 000	-49 453	-57 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-39 753	-53 000
	-300 000	-286 002	-258 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-21 362	-23 000
Kabel-TV	-18 000	-16 219	-16 000
	-43 000	-37 581	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-50 775	-46 000
	-51 000	-50 775	-46 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-316	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-1 719	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 026	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	0	0	-1 000
Föreningskostnader	-500	-450	0
Styrelseomkostnader	0	-6 250	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-365	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-55 577	-56 000
Administration	-4 000	-9 778	-4 000
Konsultarvode	0	-63 663	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 930	-5 000
	-74 500	-145 074	-70 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-12 000	-21 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-12 000	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-6 781	-10 000
	-39 000	-30 781	-31 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-105 000	-104 280	-105 000
Förbättringar	-12 000	-11 750	-12 000
	-117 000	-116 031	-117 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-935 200	-988 027	-1 085 750
RÖRELSERESULTAT	197 800	138 233	23 250
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 936	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	49	0
Låneräntor	-279 000	-178 193	-169 000
Övriga räntekostnader	0	-192	0
	-279 000	-175 391	-169 000
RESULTAT	-81 200	-37 159	-145 750

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