

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 Venus i Göteborg

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 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 Venus Norra Samfällighetsförening. Föreningens andel är 17,1 procent. Samfälligheten förvaltar garage och innergård.

Styrelsen

| | |
|------------------|------------|
| Jonas Lagerqvist | Ordförande |
| Jan Börjesson | Ledamot |
| Ulf Persson | Ledamot |
| Sofia Ritter | Ledamot |
| Susanne Snare | Ledamot |
| Bernt Lahneljung | Suppleant |
| Annika Malmgren | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| Håkan Mårtensson | Ordinarie Extern | HMN Revisorer AB |
| Bo Sundh | Ordinarie Intern | |
| Christer Tärnevald | Suppleant Intern | |

Valberedning

| | |
|------------------|-----------------|
| Ewa Berntzon | Sammanställande |
| Ulf Jansson | |
| Susanne Sjöstedt | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2022-11-30. Extra stämma med anledning av byte av extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Göteborg Gårda 71:2 | 2007 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

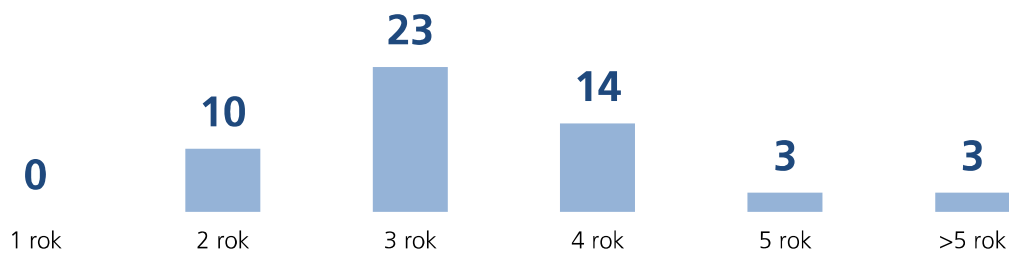
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 054 m², varav 5 054 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--------------------|------|
| OVK åtgärder | 2022 |
| Rengöring tak | 2021 |
| OVK+rengöring | 2021 |
| Planerat underhåll | År |
| OVK åtgärder | 2023 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Leverantör

Teknisk samt ekonomisk

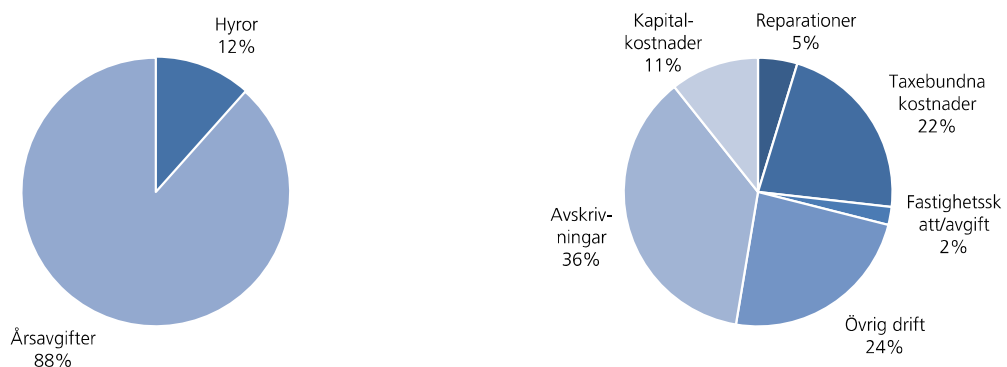
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 012 062 | 2 299 469 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 627 233 | 3 620 641 |
| Finansiella intäkter | 4 392 | 398 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 30 746 | 0 |
| | 3 662 371 | 3 621 039 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 966 594 | 1 892 089 |
| Finansiella kostnader | 401 351 | 333 343 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 87 885 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 14 308 | 75 664 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 000 000 | 1 500 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 107 351 |
| | 3 470 138 | 3 908 447 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 204 295 | 2 012 062 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 192 233 | -287 408 |

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration har utförts och vår fastighet fick klass C.

Föreningen är en del i att samfällighetens antal laddplatser utökats från 3 till 12 uttag för vår förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 632 | 632 | 644 | 644 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 864 | 9 062 | 9 359 | 9 517 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 43 | 26 | 20 | 25 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 75 | 64 | 56 | 64 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 23 | 23 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 79 | 66 | 66 | 89 |
| Soliditet (%) | 72 | 71 | 71 | 71 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -104 | 34 | 277 | 127 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 620 | 3 614 | 3 673 | 3 673 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 054 m² bostäder.

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 | 111 412 000 | 0 | 0 | 111 412 000 |
| Fond för yttre underhåll | 3 749 830 | 405 907 | -231 103 | 3 575 026 |
| S:a bundet eget kapital | 115 161 830 | 405 907 | -231 103 | 114 987 026 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 859 416 | -405 907 | 264 935 | 1 000 388 |
| Årets resultat | -103 953 | -103 953 | -33 832 | 33 832 |
| S:a fritt eget kapital | 755 463 | -509 860 | 231 103 | 1 034 220 |
| S:a eget kapital | 115 917 293 | -103 953 | 0 | 116 021 247 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| årets resultat | -103 953 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 265 323 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -405 907 |
| summa balanserat resultat | 755 463 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| att i ny räkning överförs | 755 463 |
|----------------------------------|----------------|

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 | 3 619 850 | 3 614 328 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 383 | 6 313 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 627 233 | 3 620 641 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 657 675 | -1 598 086 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -201 744 | -289 675 |
| Personalkostnader | Not 6 | -107 175 | -4 328 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 367 634 | -1 361 775 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 334 228 | -3 253 864 |
| RÖRELSERESULTAT | | 293 005 | 366 777 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 392 | 398 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -401 351 | -333 343 |
| Summa finansiella poster | | -396 959 | -332 945 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -103 953 | 33 832 |
| ÅRETS RESULTAT | | -103 953 | 33 832 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,12 | 158 985 407 | 160 265 156 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 158 985 407 | 160 265 156 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 158 985 407 | 160 265 156 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 11 961 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 276 960 | 2 082 380 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 288 921 | 2 082 380 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 005 000 | 5 000 |
| Summa kassa och bank | 1 005 000 | 5 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 293 921 | 2 087 380 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 161 279 328 | 162 352 536 |

Balansräkning

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 111 412 000 | 111 412 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 3 749 830 | 3 575 026 |
| Summa bundet eget kapital | | 115 161 830 | 114 987 026 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 859 416 | 1 000 388 |
| Årets resultat | | -103 953 | 33 832 |
| Summa fritt eget kapital | | 755 463 | 1 034 220 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 115 917 293 | 116 021 247 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 36 800 000 | 36 300 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 800 000 | 36 300 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 8 000 000 | 9 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 89 287 | 77 031 |
| Skatteskulder | | 157 834 | 153 064 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 314 914 | 301 194 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 562 035 | 10 031 289 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 161 279 328 | 162 352 536 |

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 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.

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Laddstolpar | 10 år | - |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 194 342 | 3 194 342 |
| Hyror garage | 419 000 | 420 000 |
| Överlåtelse/pantsättning | 6 521 | 0 |
| Öresutjämning | -13 | -14 |
| | 3 619 850 | 3 614 328 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 7 363 | 6 312 |
| Övriga intäkter | 20 | 1 |
| | 7 383 | 6 313 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 33 526 | 0 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 2 776 |
| | Städning entreprenad | 80 143 | 0 |
| | Städning enligt beställning | 17 000 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 75 624 | 0 |
| | Hissbesiktning | 5 691 | 5 511 |
| | Sophantering | 7 989 | 0 |
| | Serviceavtal | 17 420 | 9 786 |
| | Förbrukningsmateriel | 21 492 | 20 078 |
| | Teleport/hissanläggning | 6 889 | 6 886 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 6 780 |
| | | 265 773 | 51 817 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 10 813 |
| | Entré/trapphus | 4 484 | 20 587 |
| | Lås | 16 929 | 45 422 |
| | VVS | 3 031 | 24 247 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 9 644 | 8 575 |
| | Ventilation | 69 615 | 21 141 |
| | Elinstallationer | 15 455 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 6 626 | 22 798 |
| | Hiss | 15 574 | 19 381 |
| | Tak | 0 | 4 690 |
| | Fasad | 0 | 49 524 |
| | Fönster | 16 824 | 9 565 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 1 250 |
| | Garage/parkering | 0 | 1 550 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 4 532 |
| | | 158 182 | 244 075 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 130 461 |
| | Ventilation | 0 | 81 500 |
| | Hiss | 0 | 79 |
| | Fönster | 0 | 19 063 |
| | | 0 | 231 103 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 217 134 | 129 121 |
| | Värme | 376 905 | 325 969 |
| | Vatten | 126 169 | 117 672 |
| | Sophämtning/renhållning | 105 960 | 101 070 |
| | | 826 168 | 673 832 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 73 219 | 67 881 |
| | Samfällighetsavgift | 213 478 | 213 476 |
| | Kabel-TV | 40 348 | 38 575 |
| | | 327 045 | 319 932 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 80 507 | 77 327 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 657 675 | 1 598 086 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Kreditupplysning | 938 | 2 814 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 387 | 1 341 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 23 500 | 20 250 |
| | Föreningskostnader | 25 811 | 11 899 |
| | Förvaltningsarvode | 111 349 | 225 196 |
| | Administration | 12 254 | 1 044 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 10 748 |
| | Konsultarvode | 20 344 | 10 313 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 160 | 6 070 |
| | | 201 744 | 289 675 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 86 240 | 3 510 |
| | Sociala kostnader | 20 935 | 818 |
| | | 107 175 | 4 328 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 1 361 775 | 1 361 775 |
| | Förbättringar | 5 859 | 0 |
| | | 1 367 634 | 1 361 775 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 171 917 000 | 171 917 000 |
| | Nyanskaffningar | 87 885 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 172 004 885 | 171 917 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -11 651 844 | -10 290 069 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 367 634 | -1 361 775 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -13 019 478 | -11 651 844 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 158 985 407 | 160 265 156 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 15 917 000 | 15 917 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 114 000 000 | 92 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 73 000 000 | 79 000 000 |
| | | 187 000 000 | 171 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 187 000 000 | 171 000 000 |
| | | 187 000 000 | 171 000 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 77 665 | 75 318 |
| | Klientmedel hos SBC | 981 985 | 956 663 |
| | Räntekonto hos SBC | 217 309 | 1 050 398 |
| | | 1 276 960 | 2 082 380 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 3 575 026 | 3 441 820 |
| | Reservering enligt stadgar | 405 907 | 245 294 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -231 103 | -112 088 |
| | Vid årets slut | 3 749 830 | 3 575 026 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 0,610 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2023-12-30 |
| | Handelsbanken | 0,680 % | 14 000 000 | 14 000 000 | 2024-12-01 |
| | Handelsbanken | 3,690 % | 8 500 000 | 9 500 000 | 2027-09-01 |
| | Handelsbanken | 0,530 % | 14 300 000 | 14 300 000 | 2024-03-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 44 800 000 | 45 800 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -8 000 000 | -9 500 000 | |
| | | | 36 800 000 | 36 300 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 800 000 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.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 60 503 000 | 60 503 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 407 | 0 |
| | Avgifter och hyror | 314 507 | 301 194 |
| | | 314 914 | 301 194 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer fortsätta åtgärder för att så snart som möjligt få en godkänd OVK.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jonas Lagerqvist
Ordförande

Jan Börjesson
Ledamot

Ulf Persson
Ledamot

Sofia Ritter
Ledamot

Susanne Snare
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
HMN Revisorer AB

Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor

Bo Sundh
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Venus i Göteborg
Org.nr. 769613-9331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Venus i Göteborg för år 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2022 med omodifierade 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevälde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Venus i Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2023

Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor

Bo Sundh
Intern revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2023 | Utfall 2022 | Budget 2022 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 3 353 700 | 3 194 342 | 3 194 000 |
| Hyror garage | 420 000 | 419 000 | 412 000 |
| Överlåtelse/pantsättning | 0 | 6 521 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | -13 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 7 363 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 20 | 0 |
| | 3 773 700 | 3 627 233 | 3 606 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -36 000 | -33 526 | 0 |
| Fastighetsskötsel beställning | -4 000 | 0 | -11 000 |
| Städning entreprenad | -84 000 | -80 143 | 0 |
| Städning enligt beställning | -20 000 | -17 000 | -20 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | -250 000 | -75 624 | 0 |
| Hissbesiktning | -7 000 | -5 691 | -6 000 |
| Sopphantering | 0 | -7 989 | -5 000 |
| Serviceavtal | -11 000 | -17 420 | -12 000 |
| Förbrukningsmateriel | -23 000 | -21 492 | -9 000 |
| Teleport/hissanläggning | -8 000 | -6 889 | -13 000 |
| | -443 000 | -265 773 | -76 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -189 000 | 0 | -175 000 |
| Entré/trapphus | 0 | -4 484 | 0 |
| Lås | 0 | -16 929 | 0 |
| VVS | 0 | -3 031 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -9 644 | 0 |
| Ventilation | 0 | -69 615 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -15 455 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -6 626 | 0 |
| Hiss | 0 | -15 574 | 0 |
| Fönster | 0 | -16 824 | 0 |
| | -189 000 | -158 182 | -175 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -90 000 |
| | 0 | 0 | -90 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -250 000 | -217 134 | -150 000 |
| Värme | -370 000 | -376 905 | -360 000 |
| Vatten | -136 000 | -126 169 | -125 000 |
| Sophämtning/renhållning | -118 000 | -105 960 | -106 000 |
| | -874 000 | -826 168 | -741 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -75 000 | -73 219 | -70 000 |
| Samfällighetsavgift | -236 000 | -213 478 | -220 000 |
| Kabel-TV | -43 000 | -40 348 | -40 000 |
| Bredband | 0 | 0 | -8 000 |
| | -354 000 | -327 045 | -338 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -90 000 | -80 507 | -73 000 |
| | -90 000 | -80 507 | -73 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -3 000 | -938 | -2 500 |
| Tele- och datakommunikation | -2 000 | -1 387 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -23 000 | -23 500 | -24 000 |
| Föreningskostnader | -25 000 | -25 811 | -22 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 0 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -120 000 | -111 349 | -237 000 |
| Administration | -3 000 | -12 254 | -3 000 |
| Konsultarvode | -4 000 | -20 344 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000 | -6 160 | -7 000 |
| | -187 000 | -201 744 | -296 500 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -70 000 | -70 630 | -70 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -4 000 | -3 850 | -4 000 |
| Övriga arvoden | -10 000 | -11 760 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -22 000 | -20 935 | -22 000 |
| | -106 000 | -107 175 | -96 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -1 362 000 | -1 361 775 | -1 362 000 |
| Förbättringar | 0 | -5 859 | 0 |
| | -1 362 000 | -1 367 634 | -1 362 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -3 605 000 | -3 334 228 | -3 247 500 |
| RÖRELSERESULTAT | 168 700 | 293 005 | 358 500 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 4 309 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 4 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 79 | 0 |
| Låneräntor | -535 000 | -401 060 | -350 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -115 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -176 | 0 |
| | -535 000 | -396 959 | -350 000 |
| RESULTAT | -366 300 | -103 953 | 8 500 |

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