

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 Järnbrottsparken

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 2021 till 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-22 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 Järnbrott GA:48. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam mark.

Styrelsen

Per-Ola Attman	Ordförande
Patrik Wallander	Ledamot
Lotta Wallér	Ledamot

Nils Åke Bergman	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per-Ola Attman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Anette Ericsson Sammankallande
Anders Levin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Järnbrott 132:3	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via värmepumpar som kompletteras med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.

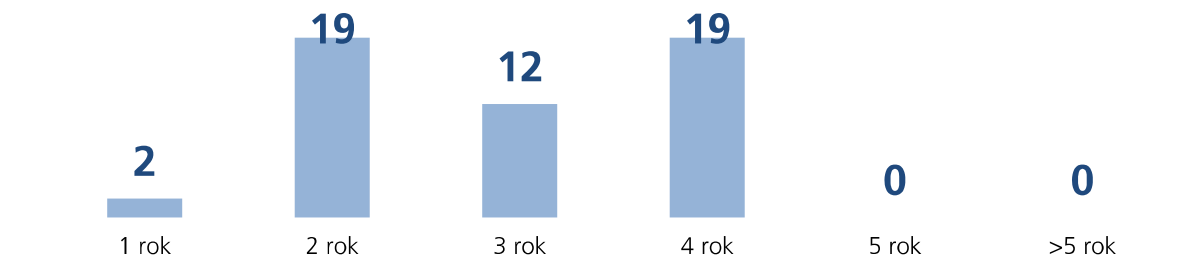
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 993 m², varav 3 993 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ombygge köksavlopp	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2024	Föregår energideklaration
Spolning avloppsstammar	2025	
OVK	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

Föreningens verksamhet har under 2022 fortsatt genererat ett positivt rörelseresultat och en god likviditet. Under året har en extra amortering med 500 000 kr gjorts vid omsättning av lån 2022-04-11 vilket i kombination med tidigare extra amorteringar minskat föreningens exponering för kommande räntehöjningar. Under året har en snabb förändring av samhällsekonomi inträtt med stora räntehöjningar och ökande inflation med stark påverkan på föreningens ekonomi under kommande år. Under 2023 skall ett lån omsättas i april och en mer än fördubbling av låneräntan förväntas förutom ökande kostnader för taxebundna tjänster (el, värme, vatten, renhållning) och förvaltning.

Styrelsen har för 2023 budgeterat för balanserat rörelseresultat med bibehållen likviditetsreserv. Översyn av föreningens avtal med leverantörer har genomförts. Årsavgifter för lägenheter och parkeringsplatser höjs därför enligt styrelsens beslut med 5% från 2023-01-01. Styrelsen bedömer också att behov av ytterligare höjningar av årsavgifter kan bli nödvändiga under 2024 beroende på den fortsatta utvecklingen av de ekonomiska förutsättningarna för föreningens verksamhet.

38 lägenheter omfattas dessutom av ett lägenhetsbundet lån i Swedbank -benämnt andel 2 - som föreningen upptog vid dess bildande som hjälp till delfinansiering av insatsen vid första förvärv av lägenheten. Kostnaderna för ränta och amortering debiteras lägenhetsinnehavare i samband med övrig månatlig debitering. Debiteringen betecknas kapital/låneavgift och avstäms vid omsättning av lånet som sker i april 2023. Även för detta lån förväntas låneräntan minst fördubblas vid kommande omsättning. Lånet omfattas inte av ovanstående extraamortering. I redovisning av nyckeltal i denna förvaltningsberättelse ingår detta lån ej i redovisningen av lån/kvm bostadsyta.

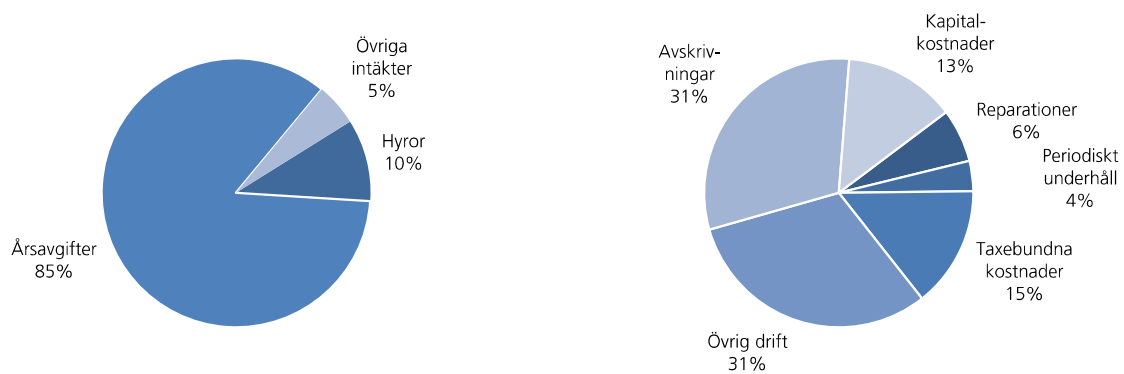
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 068 951	2 045 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 817 304	2 802 215
Finansiella intäkter	5 230	308
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 393
Ökning av kortfristiga skulder	155 758	0
	2 978 293	2 810 917
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 034 490	1 616 755
Finansiella kostnader	489 740	459 170
Ökning av kortfristiga fordringar	92 154	0
Minskning av långfristiga skulder	646 292	646 292
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 974
	3 262 677	2 787 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 784 567	2 068 951
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-284 384	23 725

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 utvecklades restriktioner för smittskydd och föreningsarbetet kunde genomföras med fysiska möten inklusive föreningsstämma som leddes av extern ordförande. Under oktober anordnades gemensam miljö- och trädgårdsdag för medlemmarna.

Årlig besiktning av byggnaderna har genomförts med tillfredsställande utfall och mindre anmärkningar har åtgärdats. Föreskriven besiktning av hissar, garageport och brandskydd har genomförts med godkänt resultat. Förutom löpande underhåll har ytterligare åtgärder genomförts. Föreningsstämman beslöt att upphäva tidigare beslut om att sätta plåtbeslag på balkongkanter för att minska betongläckage för att istället behandla golven på de balkonger som inte var inglasade. Denna behandling har utförts under hösten 2022.

I 14 lägenheter kunde diskbänksavloppen inte rensas på grund av avvikande rördragning vilket har åtgärdats. Ventilationen av trapphusen har förbättrats med utsugsfläkt på vind. Belysningen i trapphus och parkeringshus har bytts till LED-belysning för minskade kostnader för underhåll och drift.

Genom intresserade medlemmars arbete med planteringar och mötesplatser är utemiljön attraktiv. Inom ramen för samfälligheten har avstämningsmöten med Trollängen hållits och åtgärder vidtagits för god standard på gemensamma ytor och lekplatser som besiktigas enligt plan.

Administrativt har medlemmarnas kontrakt för bilplatser i parkeringshuset reviderats. Digitalisering av föreningens arkiv har genomförts och finns nu inlagt i SBC digitala arkivfunktion och har påtagligt underlättat styrelsearbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	595	587	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 213	5 369	5 525	5 556
Elkostnad/m ² totalyta	55	59	41	64
Värmekostnad/m ² totalyta	30	30	20	22
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	115	124	123
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-821	-393	-890	-372
Nettoomsättning (tkr)	2 798	2 791	2 676	2 786

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 993 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	112 640 000	0	0	112 640 000
Upplåtelseavgifter	11 600 000	0	0	11 600 000
Fond för yttre underhåll	1 771 479	292 102	-91 767	1 571 144
S:a bundet eget kapital	126 011 479	292 102	-91 767	125 811 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 470 354	-292 102	-300 845	-4 877 407
Årets resultat	-820 906	-820 906	392 612	-392 612
S:a fritt eget kapital	-6 291 260	-1 113 008	91 767	-5 270 019
S:a eget kapital	119 720 219	-820 906	0	120 541 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-820 906
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 178 252
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-292 102
summa balanserat resultat	-6 291 260

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

131 908
-6 159 352

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	2 797 552	2 791 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 752	10 804
Summa rörelseintäkter		2 817 304	2 802 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 351 915	-1 091 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 721	-441 480
Personalkostnader	Not 6	-179 854	-84 210
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 210	-1 119 210
Summa rörelsekostnader		-3 153 700	-2 735 965
RÖRELSERESULTAT		-336 396	66 250
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 230	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 740	-459 170
Summa finansiella poster		-484 510	-458 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-820 906	-392 612
ÅRETS RESULTAT		-820 906	-392 612

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	147 805 758	148 924 968
Summa materiella anläggningstillgångar	147 805 758	148 924 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 805 758	148 924 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 189	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 994 789	2 220 376
Summa kortfristiga fordringar	2 027 978	2 220 376
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	167 158	166 990
Summa kassa och bank	167 158	166 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 195 136	2 387 366
SUMMA TILLGÅNGAR	150 000 894	151 312 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 240 000	124 240 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 771 479	1 571 144
Summa bundet eget kapital		126 011 479	125 811 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 470 354	-4 877 407
Årets resultat		-820 906	-392 612
Summa fritt eget kapital		-6 291 260	-5 270 019
SUMMA EGET KAPITAL		119 720 219	120 541 125
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 687 644	24 534 500
Summa långfristiga skulder		12 687 644	24 534 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 110 292	5 909 728
Leverantörsskulder		95 774	97 358
Övriga skulder		889	-60 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	386 076	290 438
Summa kortfristiga skulder		17 593 031	6 236 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 000 894	151 312 334

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 209 853	2 187 975
Årsavgifter - Kapital	185 135	186 024
Hyror lokaler	31 426	30 567
Hyror parkering moms	23 914	22 558
Hyror parkering	63 650	71 204
Hyror garage	159 600	174 400
Hyresrabatt	0	-200
Elintäkter moms	113 787	104 299
Parkering	0	14 628
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Öresutjämning	44	-44
	2 797 552	2 791 411

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 598	0
Försäkringsersättning	7 363	0
Återbäring försäkringsbolag	7 612	9 986
Övriga intäkter	2 179	818
	19 752	10 804

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	77 862	0
	Fastighetskötsel beställning	10 076	17 145
	Fastighetskötsel gård entreprenad	56 944	117 510
	Fastighetskötsel gård beställning	1 411	0
	Snöröjning/sandning	47 656	51 491
	Städning entreprenad	52 912	51 313
	Städning enligt beställning	3 566	0
	Mattvätt/Hyrmattor	15 368	13 943
	Hissbesiktning	2 586	2 504
	Gemensamma utrymmen	0	3 766
	Garage/parkering	908	0
	Sophantering	0	1 348
	Gård	6 686	10 350
	Serviceavtal	80 011	77 357
	Förbrukningsmateriel	650	5 878
	Störningsjour och larm	0	375
	Brandskydd	26 797	12 688
		383 432	365 668
	Reparationer		
	Entré/trapphus	33 161	3 225
	Lås	6 529	688
	VVS	43 348	12 408
	Ventilation	4 950	3 600
	Elinstallationer	375	8 003
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 560	0
	Bredband	0	5 200
	Hiss	577	0
	Fasad	10 138	0
	Balkonger/altaner	64 639	0
	Mark/gård/utemiljö	21 250	0
	Garage/parkering	36 763	1 806
		234 290	34 930
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	8 587	0
	Entré/trapphus	0	64 267
	Installationer	94 571	0
	Ventilation	28 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	27 500
		131 908	91 767
	Taxebundna kostnader		
	El	221 138	236 433
	Värme	118 861	121 503
	Vatten	106 294	101 888
	Sophämtning/renhållning	82 297	70 524
	Grovsopor	1 605	0
		530 195	530 348
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 090	68 353
		72 090	68 353
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 351 915	1 091 065

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 814	939
	Medlemsinformation	90	998
	Tele- och datakommunikation	136 142	133 172
	Juridiska åtgärder	26 641	0
	Inkassering avgift/hyra	2 563	513
	Revisionsarvode extern revisor	22 125	21 250
	Föreningskostnader	8 103	21 865
	Styrelseomkostnader	1 126	0
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	253 836	248 382
	Administration	18 754	4 831
	Konsultarvode	23 907	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	6 030
		502 721	441 480
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	143 400	70 950
	Sociala kostnader	36 454	13 260
		179 854	84 210
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 119 210	1 119 210
		1 119 210	1 119 210

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 921 000	157 921 000
	Utgående anskaffningsvärde	157 921 000	157 921 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 996 032	-7 876 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 210	-1 119 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 115 242	-8 996 032
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 805 758	148 924 968
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	32 000 000
		130 000 000	103 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	103 000 000
		130 000 000	103 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	311 869	311 552
	Momsavräkning	511	-2 179
	Klientmedel hos SBC	562 681	851 750
	Fordringar	65 000	9 042
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		1 994 789	2 220 376
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 571 144	1 726 927
	Reservering enligt stadgar	292 102	309 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 767	-464 783
	Vid årets slut	1 771 479	1 571 144

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,800 %	7 526 500	7 547 500	2026-06-17
Swedbank	1,800 %	8 026 500	8 047 500	2023-04-25
Swedbank	2,890 %	5 263 436	5 844 728	2030-04-25
Swedbank	1,800 %	8 981 500	9 004 500	2023-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		29 797 936	30 444 228	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 110 292	-5 909 728	
		12 687 644	24 534 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 066 476 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 081 000	35 081 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	72 450	0
Sociala avgifter	22 764	0
Ränta	52 564	37 902
Avgifter och hyror	238 298	252 536
	386 076	290 438

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid föreningsstämman 2022 fick styrelsen uppdrag att utreda förutsättningar för installation av laddstolpar för elbilsladdning i parkeringshuset. Styrelsen kommer under våren 2023 att i proposition till extra föreningsstämma föreslå installation av ett antal laddstolpar. I övrigt är inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Per-Ola Attman
Ordförande

Patrik Wallander
Ledamot

Lotta Wallér
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnbrottsparken, org. nr 769622-4919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järnbrottsparken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 319 000	2 209 853	2 210 000
Årsavgifter - Kapital	0	185 135	186 000
Hyror lokaler	31 000	31 426	30 000
Hyror parkering moms	6 300	23 914	15 000
Hyror parkering	75 600	63 650	60 000
Hyror garage	167 000	159 600	168 000
Elintäkter moms	171 000	113 787	168 000
Parkering	20 000	0	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 143	0
Öresutjämning	0	44	0
Fakturerade kostnader	0	2 598	0
Försäkringsersättning	0	7 363	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 612	0
Övriga intäkter	0	2 179	0
	2 789 900	2 817 304	2 857 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-76 000	-77 862	0
Fastighetskötsel beställning	-19 000	-10 076	-16 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-50 000	-56 944	-109 000
Fastighetskötsel gård beställning	-13 000	-1 411	0
Snöröjning/sandning	-57 000	-47 656	-51 000
Städning entreprenad	-57 000	-52 912	-53 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 566	0
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-15 368	-15 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 586	-3 000
Garage/parkering	0	-908	0
Sopphantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-12 000	-6 686	-8 000
Serviceavtal	-80 000	-80 011	-73 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-650	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-6 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-14 000	-26 797	-11 000
	-409 000	-383 432	-357 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-53 000
Entré/trapphus	0	-33 161	0
Lås	0	-6 529	0
VVS	0	-43 348	0
Ventilation	0	-4 950	0
Elinstallationer	0	-375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 560	0
Hiss	0	-577	0
Fasad	0	-10 138	0
Balkonger/altaner	0	-64 639	0
Mark/gård/utemiljö	0	-21 250	0
Garage/parkering	0	-36 763	0
	-53 000	-234 290	-53 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-75 000	-8 587	-167 000
Installationer	0	-94 571	0
Ventilation	0	-28 750	0
Balkonger/altaner	0	0	-150 000
	-75 000	-131 908	-317 000
Taxebundna kostnader			
El	-314 000	-221 138	-267 000
Värme	-130 000	-118 861	-120 000
Vatten	-110 000	-106 294	-106 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-82 297	-76 000
Grovsopor	0	-1 605	0
	-632 000	-530 195	-569 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-76 000	-72 090	-70 000
	-76 000	-72 090	-70 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 814	-2 000
Medlemsinformation	-2 000	-90	-2 000
Tele- och datakommunikation	-147 000	-136 142	-147 000
Juridiska åtgärder	0	-26 641	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 563	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 125	-22 000
Föreningskostnader	-22 000	-8 103	-25 000
Styrelseomkostnader	0	-1 126	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-500	0
Förvaltningsarvode	-274 000	-253 836	-255 000
Administration	-6 000	-18 754	-5 000
Konsultarvode	0	-23 907	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 120	-6 000
	-484 000	-502 721	-464 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-79 000	-143 400	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-36 454	-22 000
	-101 000	-179 854	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 120 000	-1 119 210	-1 120 000
	-1 120 000	-1 119 210	-1 120 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 950 000	-3 153 700	-3 042 000
RÖRELSERESULTAT	-160 100	-336 396	-185 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 896	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	317	0
Låneräntor	-510 000	-489 694	-410 000
Övriga räntekostnader	0	-46	0
	-510 000	-484 510	-410 000
RESULTAT	-670 100	-820 906	-595 000

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