



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 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 2015 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-16 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

Mikaela Johansson	Ordförande
Amanda Collin	Ledamot
Viktor Anders Johansson	Ledamot
Sobhan Moradinowsudi	Ledamot
Johanna Linnéa Svensson	Ledamot
Erik Daniel Svensson	Ledamot

Cecilia Bulle	Suppleant
Dustin Said	Suppleant
Elin Johanna Maria Spångberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Patrik Nilsson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
----------------	------------------	-----------------

### Valberedning

Maria Andersson  
David Jensen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 47:4	1992	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 47:5	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

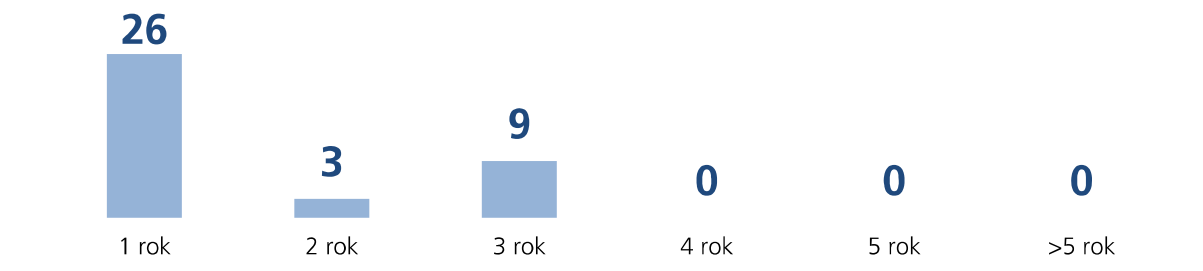
Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m<sup>2</sup>, varav 1 747 m<sup>2</sup> utgör boyta och 434 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tvätteri	89 m <sup>2</sup>	01/02-2023
Ateljeverksamhet	110 m <sup>2</sup>	3 år
Utbildningslokal	30 m <sup>2</sup>	1 år
Butik	89 m <sup>2</sup>	01/06-2023

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Renoverad 2007 + 2022, Duschrum renoverat 2012
Föreningslokal	
Verkstad	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning innertak Atelje	2022	
Sanering skadedjur källare	2022	
Byte av torktumlare	2022	
Byte av tvättmaskin	2022	
Byte avloppsrör kommunsidan vår 2022, både 21A och 23A pga fogförskjutningar.	2022	
Spillvattenledning: spolning rengöring	2022	Inga anmärkningar
Nytt låssystem	2021	Omläggning allmänna cylindrar i befintligt låssystem
Nytt portlåssystem	2021	
Ommålning källarfönster innergård	2021	
Ommålning husgrund innergård	2021	
Ommålning entreer utomhus	2021	
Relining av bottenplatta	2020	
Laga putsfasad ut mot gatan	2020	Laga och snygga till skador i putsen
Renovering källargolv i ateljé med anslutande trapphuskällare	2019	Plastmatta borttagen, slipning till betongrent samt asbest sanerad
Ny elcentral till ateljé installerad	2019	
Byte av brandvarnare/installation av brandsläckare	2018	
Rensning av hängrännor	2018	
Lagning av tak i ateljen	2018	
Funktionsbesiktning av el	2018	allmänna utrymmen
Byte av service ledning	2018	Byte av vattenledning mellan fastighet och kommunens mark
OVK	2018 - 2019	Besiktning hösten 2018, åtgärder utförda och godkänd OVK sommar 2019
Renovering av trapphus	2018 - 2019	
Spolning och rengöring av dagvattenbrunnar	2018 - 2019	
Stamspolning	2018 - 2019	
El sanering Hobbyrum och Ateljén	2017	
Belysning i vinden	2017	
Fönster mot gata	2017	Skrapning och målning ink justering
Målning av fönster utvändigt mot gatan samt byte av dåliga fönster	2017	
Ommålning och lagning av putsfasad	2014	
Injustering och kartläggning av fjärrvärme	2014 - 2015	Byte av ventiler och kärl med tillhörande asbestsanering
Byte av 6 fönster i källarlokal	2014	Ateljén
Byte av torkskåp	2013	
Ommålning av träfasad	2010	
Ommålning av putsfasad	2010	
Relining av stammar	2010	
El- armaturer	2006	Armaturer bytt i uppgångar och ovanför portar. Lågenergilampor används i dessa
Elstambyte	2006	Elsanering gemensamhetslokaler
Montering säkerhetsdörrar vindar samt källare	2004	
Montering säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	2002	Relining av stammar utförd feb 2010
Omputsning av fasad	1986	Lagning 2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	
Renovering lokal 21	2023	Feb-Juni 2022 samt byte av hyresgäst
Fönster mot innergård	2023	
Laga putsfasad innergård	2023	Laga och snygga till skador i putsen
Hobbyrum	xxxx	Renovera och rusta upp
Föreningslokal	xxxx	Renovera och fräscha upp

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/ Bahnhof
Internet uppkopplingstyp	Fiber 1000/1000Mb
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem AB (uppsagt med avslut 2023)
EL	Stockholms elbolag
Städning	Göteborgs Service Partner
Service företag	Göteborgs Service partner

### Föreningens ekonomi

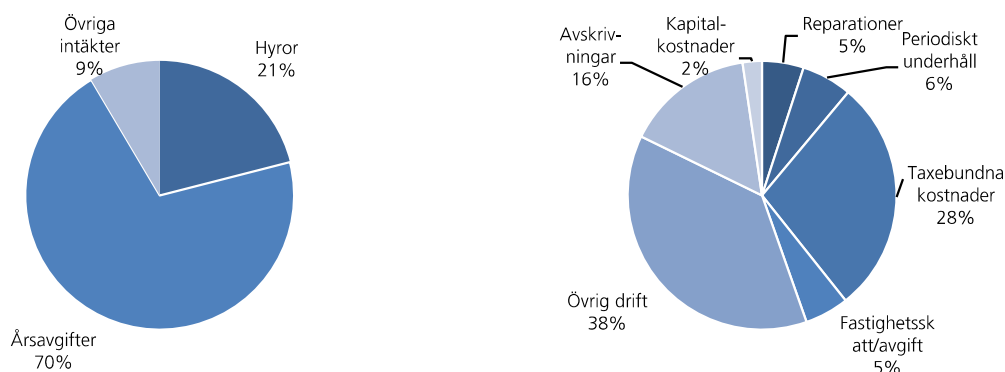
Justering av hyra för föreningens hyreslägenheter/ lokaler i enlighet med KPI, enligt avtal.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 091 089</b>	<b>1 000 909</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 524 250	1 442 148
Finansiella intäkter	4 420	195
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 048
Ökning av kortfristiga skulder	15 150	0
	<b>1 543 820</b>	<b>1 444 391</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 147 745	1 244 353
Finansiella kostnader	32 258	28 242
Ökning av kortfristiga fordringar	6	0
Minskning av långfristiga skulder	59 880	59 880
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 736
	<b>1 239 890</b>	<b>1 354 211</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 395 019</b>	<b>1 091 089</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>303 930</b>	<b>90 179</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte torktumlare gemensam tvättstuga.
- Byte tvättmaskin gemensam tvättstuga.
- Spillvattenledning: spolning och rengöring.
- Byte avloppsrör kommunsidan vår 2022, både 21A och 23A pga fogförskjutningar.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	656	645	645	632
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	589	558	493	474
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 703	1 740	1 776	1 354
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	10	13	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	95	75	78
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	42	37	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	13	13	13
Soliditet (%)	66	65	65	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	-52	261	-24
Nettoomsättning (tkr)	1 492	1 435	1 404	1 375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 747 m<sup>2</sup> bostäder och 434 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 472 513	0	0	1 472 513
Upplåtelseavgifter	4 352 416	0	0	4 352 416
Fond för yttre underhåll	1 366 306	258 000	-231 003	1 339 309
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 191 235</b>	<b>258 000</b>	<b>-231 003</b>	<b>7 164 238</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 393 579	-258 000	179 400	-1 314 979
Årets resultat	131 995	131 995	51 603	-51 603
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 261 583</b>	<b>-126 005</b>	<b>231 003</b>	<b>-1 366 582</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 929 652</b>	<b>131 995</b>	<b>0</b>	<b>5 797 656</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	131 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 135 579
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 261 584</b>

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

84 864
<b>-1 176 720</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 492 401	1 435 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 849	6 811
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 524 250</b>	<b>1 442 148</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-945 682	-1 061 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 044	-104 873
Personalkostnader	Not 6	-80 019	-77 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-216 671	-221 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 364 416</b>	<b>-1 465 704</b>

## RÖRELSERESULTAT

**159 834**                      **-23 556**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 420	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 258	-28 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 838</b>	<b>-28 046</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**131 995**                      **-51 603**

## ÅRETS RESULTAT

**131 995**                      **-51 603**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	7 560 450	7 777 121
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 560 450</b>	<b>7 777 121</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 563 250</b>	<b>7 779 921</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 396 722	1 092 786
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 396 722</b>	<b>1 092 786</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		874	874
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>874</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 397 596</b>	<b>1 093 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 960 846</b>	<b>8 873 581</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 824 929	5 824 929
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 366 306	1 339 309
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 191 235</b>	<b>7 164 238</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 393 579	-1 314 979
Årets resultat		131 995	-51 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 261 583</b>	<b>-1 366 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 929 652</b>	<b>5 797 656</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 004 571	2 788 201
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 004 571</b>	<b>2 788 201</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	783 630	59 880
Leverantörsskulder		79 777	83 980
Skatteskulder		4 636	2 876
Övriga skulder		5 173	4 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	153 408	136 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 026 624</b>	<b>287 724</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 960 846</b>	<b>8 873 581</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20-30 år	20-30 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 073 610	1 056 010
Hyror bostäder	98 821	93 581
Hyror lokaler	221 820	209 964
Bredbandsintäkter	66 780	66 780
Överlåtelse/pantsättning	8 211	0
Avgift andrahandsuthyrning	23 140	8 938
Öresutjämning	19	64
	<b>1 492 401</b>	<b>1 435 337</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	24 100	0
Återbäring försäkringsbolag	7 749	6 811
	<b>31 849</b>	<b>6 811</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	74 353	0
	Snöröjning/sandning	10 600	0
	Städning entreprenad	34 624	51 936
	Gemensamma utrymmen	3 031	0
	Gård	3 723	22 925
	Serviceavtal	4 770	8 985
	Förbrukningsmateriel	2 877	6 541
	Teleport/hissanläggning	4 754	0
	Störningsjour och larm	2 898	0
		<b>141 629</b>	<b>90 387</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	10 662
	Entré/trapphus	1 972	0
	Lås	467	6 778
	VVS	15 333	35 620
	Elinstallationer	0	19 833
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	568
	Mark/gård/utemiljö	0	8 768
	Skador/klotter/skadegörelse	52 317	13 125
		<b>70 089</b>	<b>95 354</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	84 864	0
	Entré/trapphus	0	21 900
	Lås	0	109 478
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	99 625
		<b>84 864</b>	<b>231 003</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 920	21 843
	Värme	194 655	208 285
	Vatten	125 986	91 156
	Sophämtning/renhållning	53 497	55 317
		<b>394 058</b>	<b>376 601</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	72 452	69 809
	Kabel-TV	56 231	56 419
	Bredband	53 127	70 753
		<b>181 810</b>	<b>196 981</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 232</b>	<b>71 472</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>945 682</b>	<b>1 061 798</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 501	4 376
	Tele- och datakommunikation	549	732
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	13 938
	Föreningskostnader	450	1 150
	Fritids- och trivselkostnader	567	2 554
	Förvaltningsarvode	58 625	57 356
	Administration	18 211	5 432
	Korttidsinventarier	0	7 293
	Konsultarvode	11 172	0
	Föreningsavgifter	5 959	5 959
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
	Ej avdragsgilla kostnader	800	0
		<b>122 044</b>	<b>104 873</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	20 019	17 683
		<b>80 019</b>	<b>77 683</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	55 118	55 118
	Förbättringar	161 553	161 555
	Maskiner	0	4 677
		<b>216 671</b>	<b>221 351</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 232 080	12 232 080
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 232 080</b>	<b>12 232 080</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 454 959	-4 238 285
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 671	-216 674
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 671 630</b>	<b>-4 454 959</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 560 450</b>	<b>7 777 121</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 659 477	1 659 477
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 624 000	17 372 000
	Taxeringsvärde mark	15 927 000	16 431 000
		<b>36 551 000</b>	<b>33 803 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 000 000	32 200 000
	Lokaler	1 551 000	1 603 000
		<b>36 551 000</b>	<b>33 803 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 172	97 172
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 172</b>	<b>97 172</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-97 172	-92 495
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 677
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-97 172</b>	<b>-97 172</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	164 494	164 494
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>164 494</b>	<b>164 494</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-164 494	-164 494
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-164 494</b>	<b>-164 494</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	2 577	2 571	
	Klientmedel hos SBC	345 567	441 027	
	Räntekonto hos SBC	1 048 578	649 188	
		<b>1 396 722</b>	<b>1 092 786</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	1 339 309	1 151 595	
	Reservering enligt stadgar	258 000	257 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-231 003	-70 186	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 366 306</b>	<b>1 339 309</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	SEB	1,110 %	1 065 465	1 106 845
	SEB	3,330 %	731 250	738 750
	SEB	0,980 %	991 486	1 002 486
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 788 201</b>	<b>2 848 081</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-783 630	-59 880
			<b>2 004 571</b>	<b>2 788 201</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 488 801 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.



<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 551 000	6 551 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	18 000	18 000
	Sociala avgifter	5 655	5 655
	Ränta	2 648	2 405
	Avgifter och hyror	127 105	110 924
		<b>153 408</b>	<b>136 984</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Uppgradering fjärrvärmeanläggning.
- OVK
- Renovering i en av föreningens tre lokaler.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Mikaela Johansson  
Ordförande

Amanda Collin  
Ledamot

Viktor Anders Johansson  
Ledamot

Sobhan Moradinowsudi  
Ledamot

Johanna Linnéa Svensson  
Ledamot

Erik Daniel Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hjalmar nr 1  
Org.nr. 716445-0350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hjalmar nr 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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

#### Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hjalmar nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)