

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 Minten

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 2018 och 2047.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 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

Ingrid Milveden Parker	Ordförande
Louis Csakvary	Ledamot
Pernilla Holzner	Ledamot
Joel Sörensson	Ledamot
David Carlberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louis Csakvary och Ingrid Milveden Parker.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Ann-Sofie Johansson
Linnea Johnsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÅRDA 67:28	1942	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

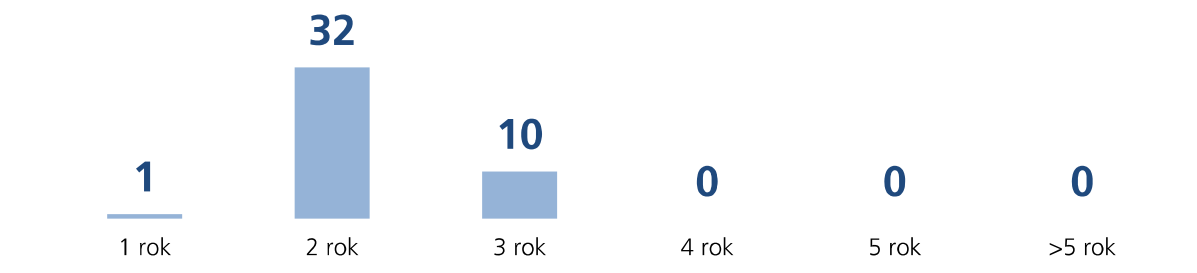
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 004 m², varav 2 881 m² utgör boyta och 123 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Akupunktur	123 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation delar av fasad	2022	Spricka, fogar runt portar
Spolning av stammar	2022	Stammar spolade utan anmärkning
Ombyggnad av fjärrvärmesystem hos Gbg Energi	2022	Uppdaterat fjärrvärmesystemet
Tätning av terrassbalkong	2021	Enligt underhållsplan. I samband med takomläggning
Omläggning tak	2021	Enligt underhållsplan, ev senare år baserat på besiktning
Besiktning av takstatus	2020	Baserat på status beslutas när takomläggning sker
OVK	2020	Obligatorisk Ventilationskontroll, utförs var 6 år
Injustering av ventilation	2020	I samband med OVK
Rensning av ventilationskanaler	2020	I samband med OVK
Ny energideklaration	2019	Utförs var 10år
Bättringsmålning plåt samt rengöring fasad	2018	Plåt och fasad på lokalen
Rengöring balkonger	2018	Utfört januari 2018
Byte rökgasluckor	2017	Presto
Hissrenovering	2017	Byte av hissar. Kone
Motfallsklack utmed A-sidan förhindra att regnvatten rinner mot fasaden	2017	Utfört och bekostat av kommunen.
Utbyte av expansionskärl	2016	Esplanad
Ventilationsförbättring	2015	
Markunderhåll	2015	Januari. Svensk Markservice
Byte termostatventiler/injustering	2015	Qsec
Målning trappuppgångar	2014	Helspackling och nymålning
Ventilationsundersökning	2014	
Renovering tvättstuga	2013	Förbättrad ventilation och ny torktumlare. Tak målat.
Vattensparåtgärder och balansering av värmesystemet	2012	
Trappa ner till uteplats	2011	Inkl stödräcke hela vägen - allt tryckimpregnerat.
Byte av portlås	2010	Båda entréerna har fått nya portlåsenheter som är påbyggbara.
Takunderhåll	2010	Rep. & underhållsförbättr. av tak samt målat gesimsrännor både ut- och insida. Bytt 7 plåttak på översta balkongerna.
FTX-maskin till lokalen	2010	Förbättrat ventilationen i vår lokal. (Uthyrd)
Omputsning av fasad	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Byte av samtliga fönster	1987	
Nyinstallation av hissmaskinrum	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll omdränering sydöstfasad	2023	Enligt befintlig information behövs troligtvis ej dränering pga motfallsklack 2017
Förstärkning av Parkeringsplats	2024	Målning av linjer. Ev förstärkning av kanter
Inspektion och spolning av stammar	2027	Stammar inspekteras fortlöpande
Tätning av fasad	2032	Fasad ska inspekteras fortlöpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tele/TV/Internet	Telia
Snöröjning	SBC/Espanad
Pappers-, flask-, kartong, elektronik & plastinsamling	Prezero
Hissbesiktning	Inspecta
Hissarna	Kone Hissar
Städ	SBC/Optimal
Elförbrukning	EON
Brandskydd (Rökluckor etc)	Presto
Vatten- & fjärrvärmeanläggning	SBC/Espanad
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	SBC
Hushållssopor, kompost	Renova
Elnät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Entrémattor	CWS
Systematiskt brandskyddsarbete	Espanad
Textilinsamling	Emmaus
Ventilation i soprum	Matseco AB

Övrig information

I föreningen finns en odlingsgrupp som är uppskattad av boenden.

Inför 2023 har det köpts in nya möbler till uteplatsen där det finns en gemensam grill.

Föreningens ekonomi

Bedöms fortsatt vara god.

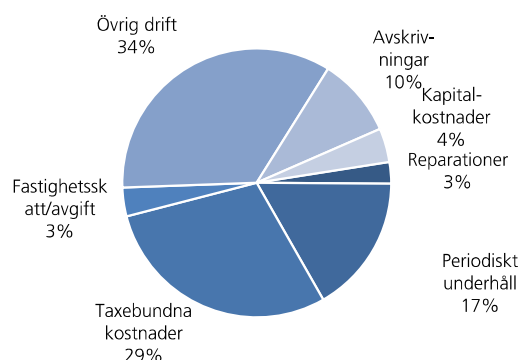
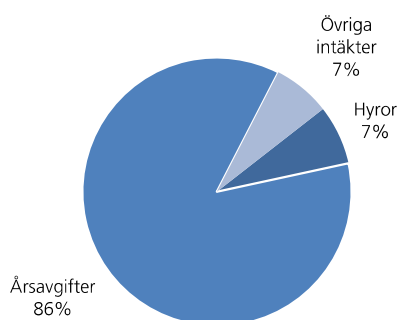
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 204	2 346 193
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 874 568	1 847 828
Finansiella intäkter	1 689	4
Ökning av långfristiga skulder	0	533 182
Ökning av kortfristiga skulder	34 018	0
	1 910 275	2 381 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 794 142	3 772 199
Finansiella kostnader	84 758	96 438
Ökning av kortfristiga fordringar	56	0
Minskning av långfristiga skulder	157 672	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 367
	2 036 628	3 895 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	705 851	832 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-126 353	-1 513 990

*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

Under året har reparation av delar av fasad utförts; spricka samt fogar i port. En mindre byggnadsställning sattes upp.

Spolning av stammar inkl filmning har utförts, utan anmärkningar.

Göteborg Energi har utfört ändringar i fjärrvärmesystemet utan kostnad för oss.

I samband med renovering av ett badrum uppstod en vattenläcka. Vårt försäkringsbolag IF har varit inkopplat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	554	548	543
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 323	3 378	3 193	3 250
Elkostnad/m ² totalyta	29	20	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	112	103	89	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	32	39	39
Soliditet (%)	0	0	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-201	-2 219	192	192
Nettoomsättning (tkr)	1 874	1 846	1 817	1 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 881 m² bostäder och 123 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	693 245	0	0	693 245
Upplåtelseavgifter	756 960	0	0	756 960
Kapitaltillskott	426 112	0	0	426 112
Fond för yttre underhåll	401 125	401 125	-1 474 057	1 474 057
S:a bundet eget kapital	2 277 442	401 125	-1 474 057	3 350 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 744 827	-401 125	-744 754	-1 598 948
Årets resultat	-200 649	-200 649	2 218 811	-2 218 811
S:a fritt eget kapital	-2 945 477	-601 774	1 474 057	-3 817 759
S:a eget kapital	-668 034	-200 649	0	-467 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-200 649
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 343 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-401 125
summa balanserat resultat	-2 945 476

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

344 946
-2 600 530

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 874 368	1 845 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	1 900
Summa rörelseintäkter		1 874 568	1 847 828
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 382 560	-3 192 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 395	-488 066
Personalkostnader	Not 6	-51 187	-91 267
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 006	-198 006
Summa rörelsekostnader		-1 992 148	-3 970 205
RÖRELSERESULTAT		-117 580	-2 122 377
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 689	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 758	-96 438
Summa finansiella poster		-83 069	-96 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 649	-2 218 811
ÅRETS RESULTAT		-200 649	-2 218 811

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	8 529 103	8 727 109
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 529 103	8 727 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 529 503	8 727 509
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	707 293	833 590
Summa kortfristiga fordringar		707 293	833 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		707 293	833 590
SUMMA TILLGÅNGAR		9 236 796	9 561 099

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 450 205	1 450 205
Kapitaltillskott		426 112	426 112
Fond för yttre underhåll	Not 12	401 125	1 474 057
Summa bundet eget kapital		2 277 442	3 350 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 744 827	-1 598 948
Årets resultat		-200 649	-2 218 811
Summa fritt eget kapital		-2 945 477	-3 817 759
SUMMA EGET KAPITAL		-668 034	-467 385
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 495 139	5 128 039
Summa långfristiga skulder		6 495 139	5 128 039
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 077 972	4 602 744
Leverantörsskulder		61 071	43 912
Skatteskulder		3 099	6 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	267 549	247 613
Summa kortfristiga skulder		3 409 691	4 900 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 236 796	9 561 099

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	67 år	67 år
Balkonger	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 611 181	1 595 223
Hyror lokaler	95 761	93 144
Hyror parkering	38 337	43 960
Bredbandsintäkter	113 520	113 520
Elintäkter	1 200	0
Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
Öresutjämning	121	81
	1 874 368	1 845 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	200	1 900
	200	1 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	12 440	0
	Fastighetskötsel beställning	12 988	3 885
	Fastighetskötsel gård beställning	0	31 296
	Snöröjning/sandning	33 330	11 089
	Städning entreprenad	1 608	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 319	6 812
	Hissbesiktning	3 726	3 575
	Gemensamma utrymmen	13 036	6 488
	Gård	1 918	1 805
	Serviceavtal	4 365	3 656
	Förbrukningsmateriel	2 456	679
	Brandskydd	3 927	0
		97 112	69 285
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	29 307
	Lås	285	1 037
	VVS	47 866	5 129
	Hiss	0	51 524
	Fönster	1 338	0
	Skador/klotter/skadegörelse	613	0
	Vattenskada	3 775	0
		53 877	86 997
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	344 946	2 221 938
		344 946	2 221 938
	Taxebundna kostnader		
	El	87 385	59 559
	Värme	335 905	308 391
	Vatten	105 438	97 727
	Sophämtning/renhållning	79 060	75 323
		607 788	541 000
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 250	90 535
	Bredband	113 520	113 204
		206 770	203 739
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 067	69 907
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 382 560	3 192 866

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	5 938
	Juridiska åtgärder	2 156	0
	Inkassering avgift/hyra	1 031	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	18 000
	Föreningskostnader	7 178	1 238
	Styrelseomkostnader	605	0
	Fritids- och trivselkostnader	730	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	251 225	245 848
	Administration	24 365	1 873
	Korttidsinventarier	0	1 874
	Konsultarvode	46 218	202 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		360 395	488 066
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	40 250	71 400
	Sociala kostnader	10 937	19 867
		51 187	91 267
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	185 023	185 023
	Förbättringar	12 983	12 983
		198 006	198 006

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 645 590	13 645 590
	Utgående anskaffningsvärde	13 645 590	13 645 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 918 481	-4 720 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-198 006	-198 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 116 487	-4 918 481
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 529 103	8 727 109
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	649 200	649 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 409 000	32 392 000
	Taxeringsvärde mark	41 266 000	41 325 000
		75 675 000	73 717 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	73 000 000
	Lokaler	675 000	717 000
		75 675 000	73 717 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 599	74 599
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 599	74 599
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 599	-74 599
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 599	-74 599
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 442	1 386
	Klientmedel hos SBC	384 208	832 204
	Räntekonto hos SBC	321 643	0
		707 293	833 590

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 474 057	1 156 983
	Reservering enligt stadgar	401 125	401 125
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 474 057	-84 051
	Vid årets slut	401 125	1 474 057

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	0,770 %	2 892 985	2 992 985	2025-07-30
	Handelsbanken	0,590 %	1 065 346	1 077 118	2023-01-30
	Handelsbanken	0,770 %	1 117 288	1 129 736	2025-07-30
	Handelsbanken	0,770 %	1 117 766	1 130 218	2025-07-30
	Handelsbanken	3,150 %	455 000	460 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,760 %	1 508 000	1 524 000	2024-03-30
	Handelsbanken	3,150 %	700 000	700 000	2023-03-01
	Handelsbanken	3,150 %	716 726	716 726	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 573 111	9 730 783	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 077 972	-4 602 744	
			6 495 139	5 128 039	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 784 751 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 108 000	11 108 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	42 565	27 227
	Arvoden	42 308	42 308
	Sociala avgifter	13 293	13 293
	Ränta	10 638	8 285
	Avgifter och hyror	158 745	156 500
		267 549	247 613

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Ingrid Milveden Parker
Ordförande

David Carlberg
Ledamot

Louis Csakvary
Ledamot

Pernilla Holzner
Ledamot

Joel Sörensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minten, org. nr 757201-4723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minten 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 och kassaflöde 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 Bostadsrättsföreningen Minten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 643 000	1 611 181	1 610 000
Hyror lokaler	95 000	95 761	93 000
Hyror parkering	42 000	38 337	42 000
Bredbandsintäkter	113 000	113 520	113 000
Elintäkter	0	1 200	0
Överlåtelse/pantsättning	0	14 249	0
Öresutjämnning	0	121	0
Övriga intäkter	0	200	0
	1 893 000	1 874 568	1 858 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-12 440	0
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-12 988	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-33 330	-10 000
Städning entreprenad	0	-1 608	0
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 319	-7 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 726	-4 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-13 036	-1 000
Gård	-2 000	-1 918	-6 000
Serviceavtal	-5 000	-4 365	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 456	-3 000
Brandskydd	0	-3 927	-3 000
	-61 000	-97 112	-38 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-64 000
Lås	0	-285	0
VVS	0	-47 866	0
Fönster	0	-1 338	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-613	0
Vattenskada	0	-3 775	0
	-67 000	-53 877	-64 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-344 946	-106 000
VVS	0	0	-75 000
	-100 000	-344 946	-181 000
Taxebundna kostnader			
El	-92 000	-87 385	-63 000
Värme	-340 000	-335 905	-300 000
Vatten	-108 000	-105 438	-101 000
Sophämtning/renhållning	-83 000	-79 060	-73 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-623 000	-607 788	-543 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-93 250	-91 000
Bredband	-113 000	-113 520	-124 000
	-213 000	-206 770	-215 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 419	-72 067	-67 000
	-66 419	-72 067	-67 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 876	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-2 156	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 031	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 250	-18 000
Föreningskostnader	-4 000	-7 178	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-605	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-730	0
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-271 000	-251 225	-253 000
Administration	-3 000	-24 365	-2 000
Konsultarvode	-25 000	-46 218	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 760	-6 000
	-338 000	-360 395	-289 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-40 250	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-10 937	-22 000
	-92 000	-51 187	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-186 000	-185 023	-186 000
Förbättringar	-13 000	-12 983	-13 000
	-199 000	-198 006	-199 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 759 419	-1 992 148	-1 688 000
RÖRELSERESULTAT	133 581	-117 580	170 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 643	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-110 000	-84 579	-85 000
Övriga räntekostnader	0	-179	0
	-110 000	-83 069	-85 000
RESULTAT	23 581	-200 649	85 000

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