

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 Lilla Torget

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 2022 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade men kan komma att ändras om ränte- och kostnadsutvecklingen är ogynnsam för föreningen.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulf Ekström	Ordförande
Lena Cedhagen	Vice ordförande
Marianne Söderberg	Sekreterare
Christer Muregård	Kassör
Per Kangevall	Ledamot
Peter Orrgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Cedhagen, Ulf Ekström, Christer Muregård och Marianne Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Filip Laurin

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

Valberedning

Sofia Obstfelder Garellick

Kenneth Orrgren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 53:14	2010	Göteborg kommun
Inom Vallgraven 53:17	2010	Göteborg kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1808 - 1895 och består av 3 flerbostadshus.

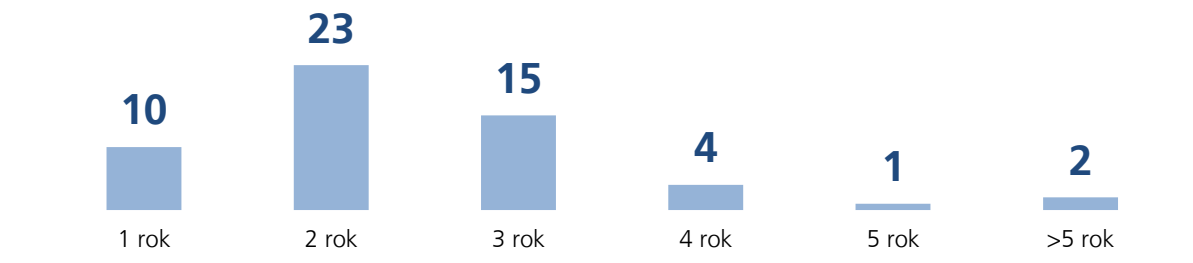
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 535 m², varav 5 229 m² utgör boyta och 1 306 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fiskekrogen	912 m ²	2027-08-31
Fiskekrogen	75 m ²	2027-08-31
Team Linda Falck AB	144 m ²	2023-09-30
Ej uthyrd lokal	175 m ²	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten fönster mm. Otterhälle huset.	2021	Målningsarbeten fönsterbågar, tvätt fasad mm.
Målningsarbeten fönster, takfot samt fasad Wijkska huset.	2019	
Målningsarbeten, fönster mm	2018	
Fastigheten Inom Vallgraven 53:14 och Inom Vallgraven 53:17	2010 - 2013	Större ombyggnad slutförd 2013
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréportar	2023	Kostnad ca 50 tkr
Frånluftsfläkt byte	2025	Kostnad ca 120 tkr
Översyn tak, skivtäckning/målning	2026	Kostnad ca 200 tkr
Gesimsränna bytes,koppar	2026	Kostnad ca 150 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Sveriges Bostadsrätts centrum	Ekonomisk förvaltning
Nybloms Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Trädgård & Markmiljö AB	Snöröjning/halkbekämpning
Klotterjägarna AB	Klottersanering
Alternativstäd	Trappstädning etc.
DEKRA	Hissar
Göteborgs Energi	Energitjänst avtal avseende drift och underhåll
Securitas Larmtjänst	Securitas, säkerhet utanför kontorstid
Kone Care Serviceavtal	Hissar
CWS-boco Oskarström	Entrémattor
Medigo saves and secures	Hjärtstartare
Tele2 AB	Bredband fastighet
Göteborgs Stad - Park och natur	Trottoarstädning
Göteborgs Stad Intra Service	Avfallshantering
Renova Miljö	Avfallshantering

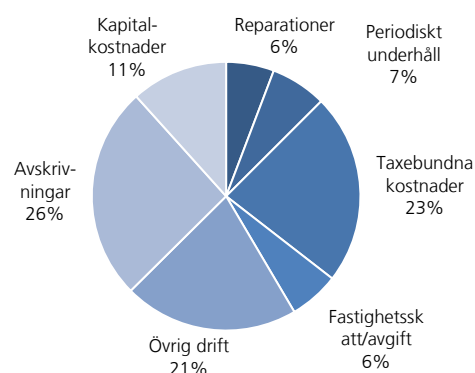
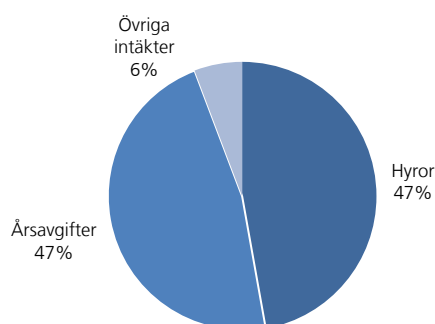
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 419 118	4 109 193
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 064 328	4 987 743
Finansiella intäkter	20 714	16 778
Minskning kortfristiga fordringar	107 639	0
Ökning av kortfristiga skulder	9 554	239 092
	5 202 236	5 243 612
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 400 293	3 332 642
Finansiella kostnader	637 124	231 879
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 744 919	243 743
Ökning av kortfristiga fordringar	0	125 423
	7 782 336	3 933 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 839 018	5 419 118
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 580 100	1 309 925

*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

Lån på Nordea 20,8 mkr med villkorsändringsdag 2022-01-28 omförhandlades till ett nytt hypotekslån med SEB med 3 månaders Stibor och slutbetalningsdag 2023-01-28. Ny räntesats från 0,26%. Styrelsen beslutade även att lånet ska löpa utan amortering.

Lån på Nordea 18.037 mkr med villkorsändringsdag 2022-07-20 omförhandlades till ett nytt hypotekslån med Nordea med 3 månaders Stibor och slutbetalningsdag 2023-07-20. Ny räntesats från 1,798 %. Styrelsen beslutade även att lånet skall löpa utan amortering.

Lån på SEB 21 mkr med villkorsändringsdag 2022-08-26 omförhandlades till ett nytt hypotekslån med Handelsbanken/Stadshypotek med hypotekslån 3 mån och villkorsändringsdag 2022-11-28. Ny räntesats från 1,94%. Styrelsen beslutade även att lånet skall löpa utan amortering.

Byte av dörr till Fiskekrogens personalingång samt en branddörr till köket utfördes under våren 2022.

En omarbetad ekonomisk plan beställdes av SBC vilket härledes till att föreningen bygger om en lokal Otterhällan till två bostadsrätter under 2022 och detta i enlighet med 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen.

Den totala ombyggnationen av föreningens lokal Södra Hamngatan 5 D till två bostadsrätter pågår och beräknas slutföras i början av 2023. I ombyggnaden ingår att även sätta in ett nytt fönster med utsikt mot gården Lilla Torget. Total byggkostnad inklusive ett stort antal tillstånd från olika myndigheter mm. uppgår sammantaget till ca 4.2 mkr. Totalentreprenaden utföres av Mats Lundkvist Bygg AB.

I samband med ombyggnaden byttes lokalens fönster ut mot korsfönster, vilket innebär bl a att fasaden mot Otterhällegatan får ett mer enhetligt utseende.

Styrelsen beslutade även att byta ut föreningens ljuskällor i gemensamma utrymmen till ledlampor i förbrukning och besparingssyfte av dyr el. Arbetet påbörjades under 2022 och kommer att slutföras under våren 2023.

Översyn av kopplingsskåp i samtliga lägenheter vilket härledes till vattenledningar/kopplingar i badrum utfördes av rörmokare. Orsaken till översynen härledes till vattenläckor i två lägenheter Lilla Torget 1 under våren 2022.

En energideklaration utfördes under 2022 med syftet att erhålla s.k. gröna lån från våra långivare. Gröna lån betingar en smärre ränterabatt upp till 10 punkter. Tyvärr erhöj ej föreningen aktuell energiklass för att erhålla s.k. grönt lån.

Översyn av stenläggning Lilla Torget gård samt gård Södra Hamngatan 5 utfördes under året. Översynen avsåg justering av stenläggning samt komplettering av sand mellan gatstenarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	456	456	456	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 443	11 443	11 443	11 577
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	17	21
Värmekostnad/m ² totalyta	116	124	105	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	35	89	120
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-353	33	798	-1 136
Nettoomsättning (tkr)	4 906	4 844	5 049	4 858

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 229 m² bostäder och 1 306 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	250 166 000	0	0	250 166 000
Upplåtelseavgifter	50 000	0	0	50 000
Fond för yttre underhåll	2 851 954	652 396	-377 444	2 577 002
S:a bundet eget kapital	253 067 954	652 396	-377 444	252 793 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 202 188	-652 396	410 597	-2 960 389
Årets resultat	-353 292	-353 292	-33 153	33 153
S:a fritt eget kapital	-3 555 480	-1 005 688	377 444	-2 927 236
S:a eget kapital	249 512 474	-353 292	0	249 865 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 292
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 549 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-652 396
summa balanserat resultat	-3 555 480

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

365 371
-3 190 109

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	4 905 695	4 844 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 633	143 392
Summa rörelseintäkter		5 064 328	4 987 743
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 055 462	-2 986 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 860	-232 076
Personalkostnader	Not 6	-91 972	-114 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 400 917	-1 406 846
Summa rörelsekostnader		-4 801 211	-4 739 489
RÖRELSERESULTAT		263 117	248 254
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 714	16 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 124	-231 879
Summa finansiella poster		-616 410	-215 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-353 292	33 153
ÅRETS RESULTAT		-353 292	33 153

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	303 497 801	304 898 718
Pågående byggnation	Not 9	3 988 662	243 743
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		307 486 463	305 142 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 486 463	305 142 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 116	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 625 313	3 390 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	125 731
Summa kortfristiga fordringar		1 634 429	3 516 257
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 274 767	2 080 677
Summa kassa och bank		1 274 767	2 080 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 909 196	5 596 935
SUMMA TILLGÅNGAR		310 395 659	310 739 396

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 216 000	250 216 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 851 954	2 577 002
Summa bundet eget kapital		253 067 954	252 793 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 202 188	-2 960 389
Årets resultat		-353 292	33 153
Summa fritt eget kapital		-3 555 480	-2 927 236
SUMMA EGET KAPITAL		249 512 474	249 865 766
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	59 837 500	59 837 500
Leverantörsskulder		164 511	467 225
Skatteskulder		21 587	0
Övriga skulder		170 645	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	688 941	568 905
Summa kortfristiga skulder		60 883 184	60 873 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 395 659	310 739 396

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Entré tak	20 år	20 år
Kylanläggning lokal	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 382 779	2 382 779
Hyror lokaler momspliktiga	2 341 061	2 283 884
Hyror parkering moms	34 200	34 200
Hyror parkering	14 400	18 000
Vatten-/värmeintäkter	118 730	118 730
Överlåtelse/pantsättning	9 660	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	6 744
Öresutjämning	35	14
	4 905 695	4 844 351

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	6 113
Fakturerade kostnader moms	2 000	0
Försäkringsersättning	137 856	125 731
Återbäring försäkringsbolag	10 069	8 248
Övriga intäkter	8 708	3 300
	158 633	143 392

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 457	63 078
	Fastighetsskötsel beställning	143 631	131 589
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	43 522
	Snöröjning/sandning	4 622	4 191
	Städning entreprenad	148 417	110 683
	Städning enligt beställning	0	8 020
	Mattvätt/Hyrmattor	25 258	19 953
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 617
	Hissbesiktning	9 257	6 834
	Myndighetstillsyn	4 230	0
	Bevakning	3 466	9 974
	Gemensamma utrymmen	818	53 190
	Gård	5 805	5 558
	Serviceavtal	202 919	140 058
	Förbrukningsmateriel	7 199	35 219
	Teleport/hissanläggning	0	13 666
	Brandskydd	3 106	5 777
		658 184	676 928
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	29 546	4 628
	Lokaler	43 754	29 656
	Gemensamma utrymmen	499	28 251
	Tvättstuga	2 544	0
	Sophantering/återvinning	7 762	0
	Entré/trapphus	0	2 053
	Lås	7 646	1 464
	VVS	5 924	30 542
	Ventilation	3 841	6 444
	Elinstallationer	0	3 940
	Hiss	37 592	38 883
	Fasad	0	17 463
	Fönster	4 594	4 609
	Balkonger/altaner	0	2 811
	Skador/klotter/skadegörelse	3 917	0
	Vattenskada	168 587	145 180
		316 205	315 924
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	12 181	0
	Lokaler	66 668	0
	Entré/trapphus	115 122	15 613
	VVS	30 133	0
	Elinstallationer	91 746	17 704
	Fasad	12 256	0
	Fönster	0	344 127
	Mark/gård/utemiljö	37 266	0
		365 371	377 444
Taxebundna kostnader			
	El	162 895	163 584
	Värme	758 824	808 335
	Vatten	133 377	107 746
	Sophämtning/renhållning	191 981	169 400
		1 247 076	1 249 066

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 115	92 155
	Självrisk	24 100	0
	Kabel-TV	16 780	15 992
	Bredband	890	0
		139 885	108 147
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	328 740	258 851
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 055 462	2 986 360
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 880	1 250
	Medlemsinformation	27 050	0
	Tele- och datakommunikation	8 200	3 089
	Juridiska åtgärder	0	11 551
	Revisionsarvode extern revisor	27 302	22 680
	Föreningskostnader	30 257	52 807
	Styrelseomkostnader	21 500	22 201
	Fritids- och trivselkostnader	475	2 978
	Studieverksamhet	0	4 800
	Förvaltningsarvode	97 472	94 575
	Administration	14 877	8 686
	Korttidsinventarier	0	1 210
	Konsultarvode	15 508	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 250
		252 860	232 076
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Sociala kostnader	1 972	24 206
		91 972	114 206
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 370 540	1 370 540
	Förbättringar	30 378	36 307
		1 400 917	1 406 846

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 154 785	318 154 785
	Utgående anskaffningsvärde	318 154 785	318 154 785
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 256 067	-11 849 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 400 917	-1 406 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 656 984	-13 256 067
	Planenligt restvärde vid årets slut	303 497 801	304 898 718
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 847 202	43 847 202
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	156 200 000	132 796 000
	Taxeringsvärde mark	113 674 000	116 503 000
		269 874 000	249 299 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	237 000 000	221 000 000
	Lokaler	32 874 000	28 299 000
		269 874 000	249 299 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	119 116	0
	Pågående om- och tillbyggnad	3 869 546	243 743
		3 988 662	243 743
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 056	23 056
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 056	23 056
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 056	-23 056
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 056	-23 056
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	28 062	27 923		
	Skattefordran	0	24 163		
	Klientmedel hos SBC	1 125 536	2 288 229		
	Fordringar	33 000	0		
	Räntekonto hos SBC	438 716	1 050 211		
		1 625 313	3 390 526		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkringsersättning	0	125 731		
		0	125 731		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	2 577 002	1 924 606		
	Reservering enligt stadgar	652 396	652 396		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-377 444	0		
	Vid årets slut	2 851 954	2 577 002		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	2,127 %	18 037 500	18 037 500	2023-07-20
	SEB	3,030 %	20 800 000	20 800 000	2023-01-28
	Handelsbanken	3,140 %	21 000 000	21 000 000	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		59 837 500	59 837 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 837 500	-59 837 500	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 837 500 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
--	-------------------	-------------------

Arvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	15 125	28 278
Ränta	154 459	29 065
Avgifter och hyror	429 357	421 562
	688 941	568 905

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lån på SEB 20,8 mkr med villkorsdag 2023-01-28 omförhandlades till ett nytt hypotekslån med Nordea med 3 månaders Stibor och slutbetalningsdag 2024-01-28. Ny räntesats från 3,31 %. Styrelsen beslutade även att lånet ska löpa utan amortering.

Lån på Handelsbanken/Stadshypotek 21 mkr med villkorsändringsdag 2023-02-28 omförhandlades till ett nytt hypotekslån med Nordea med 3 månaders Stibor och slutbetalningsdag 2024-02-28. Ny räntesats från 3,529 %. Styrelsen beslutade även att lånet skall löpa utan amortering.

Styrelsens underskrifter

Göteborg kommun den / 2023

Ulf Ekström
Ordförande

Lena Cedhagen
Vice ordförande

Marianne Söderberg
Sekreterare

Christer Muregård
Kassör

Per Kangevall
Ledamot

Peter Orrgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Filip Laurin
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Torget
Org.nr. 769615-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Torget för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 april 2023

Filip Laurin

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 382 000	2 382 779	2 432 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 341 000	2 341 061	2 283 000
Hyror parkering moms	34 000	34 200	34 000
Hyror parkering	14 000	14 400	14 000
Vatten-/värmeintäkter	123 000	118 730	121 000
Värmeintäkter	28 000	0	28 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 660	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	35	0
Fakturerade kostnader moms	0	2 000	0
Försäkringsersättning	0	137 856	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 069	0
Övriga intäkter	0	8 708	0
	4 922 000	5 064 328	4 912 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-99 457	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-120 000	-143 631	-140 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-4 622	-15 000
Städning entreprenad	-110 000	-148 417	-110 000
Städning enligt beställning	0	0	-33 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-25 258	-21 000
Hissbesiktning	-9 000	-9 257	-7 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-4 230	0
Bevakning	-11 000	-3 466	-14 000
Gemensamma utrymmen	0	-818	-1 000
Gård	0	-5 805	-1 000
Serviceavtal	-200 000	-202 919	-135 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-7 199	-25 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-15 000
Brandskydd	0	-3 106	0
	-530 000	-658 184	-577 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-121 000	-29 546	-150 000
Lokaler	0	-43 754	0
Gemensamma utrymmen	0	-499	0
Tvättstuga	0	-2 544	0
Sophantering/återvinning	0	-7 762	0
Lås	0	-7 646	0
VVS	0	-5 924	0
Ventilation	0	-3 841	0
Hiss	0	-37 592	0
Fönster	0	-4 594	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 917	0
Vattenskada	0	-168 587	0
	-121 000	-316 205	-150 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-35 000	-12 181	-200 000
Lokaler	0	-66 668	-10 000
Entré/trapphus	-50 000	-115 122	-50 000
VVS	0	-30 133	0
Ventilation	0	0	-10 000
Elinstallationer	-75 000	-91 746	-20 000
Fasad	0	-12 256	0
Fönster	-10 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-37 266	-10 000
	-170 000	-365 371	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-162 895	-165 000
Värme	-825 000	-758 824	-797 000
Vatten	-115 000	-133 377	-125 000
Sophämtning/renhållning	-190 000	-191 981	-180 000
	-1 300 000	-1 247 076	-1 267 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-98 115	-92 000
Självrisk	0	-24 100	0
Kabel-TV	-18 000	-16 780	-15 000
Bredband	0	-890	0
	-108 000	-139 885	-107 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-283 000	-328 740	-283 000
	-283 000	-328 740	-283 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 880	-4 000
Medlemsinformation	0	-27 050	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-8 200	-6 000
Juridiska åtgärder	0	0	-17 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-27 302	-28 000
Föreningskostnader	-40 000	-30 257	-50 000
Styrelseomkostnader	-23 000	-21 500	-23 000
Fritids- och trivselkostnader	-50 000	-475	-3 000
Förvaltningsarvode	-105 000	-97 472	-97 000
Administration	-16 000	-14 877	-7 000
Konsultarvode	0	-15 508	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-6 340	-7 000
	-281 000	-252 860	-242 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-1 972	-18 000
	-108 000	-91 972	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 371 000	-1 370 540	-1 496 000
Förbättringar	-31 000	-30 378	-31 000
	-1 402 000	-1 400 917	-1 527 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 303 000	-4 801 211	-4 561 000
RÖRELSERESULTAT	619 000	263 117	351 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	20 530	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	139	0
Låneräntor	-1 600 000	-637 124	-300 000
	-1 600 000	-616 410	-300 000
RESULTAT	-981 000	-353 292	51 000

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