



# 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 Gamla Varvet

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.

- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 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

Linda Beas Thorsell	Ordförande
Anders Bexell	Ledamot
Julia Kempe	Ledamot
Rasmus Welinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Karin Welinder	Ordinarie Intern	Redovisningsekonom
----------------	------------------	--------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvsborg 283:11	2017	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

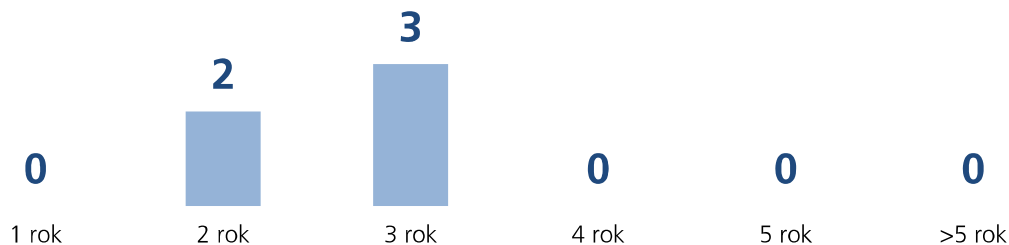
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 350 m<sup>2</sup>, varav 350 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av värmepump	2022	Renspolning
Installation av ny varmvattenberedare	2022	
Utbytt trallentré	2022	
Installation av brandstege	2021	
Service av värmepumpen	2020	Varje-varjannat år
Ombyggnation av fastigheten till 5 lägenheter samt totalrenovering av lägenheterna	2017 - 2018	Utfört av SBT, Skärgårdens Byggt teknik i Göteborg AB
Nyinstallation av värmepump	2013	
Planerat underhåll	År	
Löpande underhåll och service av värmepumpen	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

## Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har valt att öka amorteringstakten på lånet för att förbättra den långsiktiga ekonomin och därigenom få ner lånekvoten.

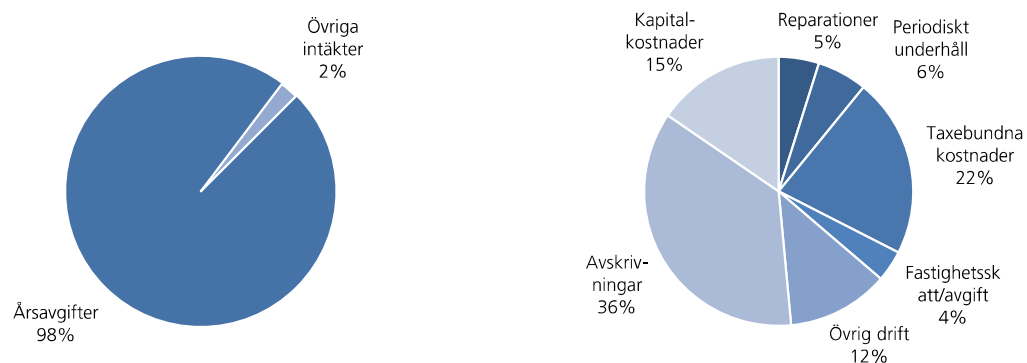
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 18,10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4,74 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>100 359</b>	<b>99 043</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	245 385	230 866
Finansiella intäkter	257	0
Ökning av långfristiga skulder	41 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	32 729	0
	<b>319 621</b>	<b>230 866</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	213 706	132 664
Finansiella kostnader	67 906	66 446
Ökning av kortfristiga fordringar	22 658	0
Minskning av långfristiga skulder	0	15 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 440
	<b>304 270</b>	<b>229 550</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>115 710</b>	<b>100 359</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>15 351</b>	<b>1 316</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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån och fullvärdesförsäkring är omlagda till Länsförsäkringar. Under året har föreningen låtit installera en ny varmvattenberedare samt bytt ut en trall entré.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 5 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 9

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	633	604	562	562
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 529	8 411	8 454	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	222	106	81	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	33	64	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	194	190	15	252
Soliditet (%)	85	85	85	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-194	-127	86	64
Nettoomsättning (tkr)	226	211	197	197

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 350 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	17 050 000	0	0	17 050 000
Fond för yttre underhåll	45 796	10 146	0	35 650
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 095 796</b>	<b>10 146</b>	<b>0</b>	<b>17 085 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	25 078	-10 146	-126 717	161 941
Årets resultat	-194 443	-194 443	126 717	-126 717
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-169 366</b>	<b>-204 589</b>	<b>0</b>	<b>35 224</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 926 430</b>	<b>-194 443</b>	<b>0</b>	<b>17 120 874</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	35 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 146
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-169 365</b>

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

**-169 365**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	226 352	211 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 033	19 371
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>245 385</b>	<b>230 866</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-175 699	-100 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 007	-32 607
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 473	-158 473
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-372 179</b>	<b>-291 137</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-126 794</b>	<b>-60 271</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 906	-66 446
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 649</b>	<b>-66 446</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-194 443</b>	<b>-126 717</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-194 443</b>	<b>-126 717</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	19 834 379	19 992 852
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 834 379</b>	<b>19 992 852</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>19 834 379</b>	<b>19 992 852</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 745	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	115 710	100 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	18 913	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>138 368</b>	<b>100 359</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>138 368</b>	<b>100 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 972 747</b>	<b>20 093 212</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		17 050 000	17 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	45 796	35 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 095 796</b>	<b>17 085 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		25 078	161 941
Årets resultat		-194 443	-126 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-169 366</b>	<b>35 224</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 926 430</b>	<b>17 120 874</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 977 500	2 928 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 977 500</b>	<b>2 928 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 500	15 000
Leverantörsskulder		33 762	3 668
Skatteskulder		16 595	7 295
Övriga skulder		-7 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	18 460	17 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 817</b>	<b>43 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 972 747</b>	<b>20 093 212</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	221 521	211 496
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	1	-1
	<b>226 352</b>	<b>211 495</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsersättning	18 913	0
Övriga intäkter	120	19 371
	<b>19 033</b>	<b>19 371</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Förbrukningsmateriel	0	1 873
	Brandskydd	0	17 453
		<b>0</b>	<b>19 326</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Värmeanläggning/undercentral	13 961	0
	Mark/gård/utemiljö	7 500	0
		<b>21 461</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	26 450	0
		<b>26 450</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	77 566	37 124
	Vatten	11 562	11 516
	Sophämtning/renhållning	6 113	6 339
		<b>95 241</b>	<b>54 978</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 952	17 911
	Bredband	0	548
		<b>15 952</b>	<b>18 459</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>16 595</b>	<b>7 295</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>175 699</b>	<b>100 058</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	626	313
	Tele- och datakommunikation	0	-95
	Hysesförluster	0	60
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	26 628	26 060
	Administration	10 303	3 081
	Konsultarvode	0	2 738
		<b>38 007</b>	<b>32 607</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	158 473	158 473
		<b>158 473</b>	<b>158 473</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	20 513 174	20 513 174
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 513 174</b>	<b>20 513 174</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-520 322	-361 848
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 473	-158 473
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-678 795</b>	<b>-520 322</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 834 379</b>	<b>19 992 852</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 665 856	4 665 856
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	3 705 000	3 121 000
	Taxeringsvärde mark	3 059 000	3 146 000
		<b>6 764 000</b>	<b>6 267 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	6 764 000	6 267 000
		<b>6 764 000</b>	<b>6 267 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	71 453	100 359
	Räntekonto hos SBC	44 257	0
		<b>115 710</b>	<b>100 359</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	35 650	26 250
	Reservering enligt stadgar	10 146	9 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>45 796</b>	<b>35 650</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Sparbanken	2,250 %	0	2 943 750	
Länsförsäkringar	1,190 %	895 500	0	2023-05-31
Länsförsäkringar	1,890 %	597 000	0	2023-06-30
Länsförsäkringar	2,780 %	597 000	0	2025-06-30
Länsförsäkringar	2,640 %	597 000	0	2024-06-30
Länsförsäkringar	2,780 %	298 500	0	2026-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 985 000</b>	<b>2 943 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 500	-15 000	
		<b>2 977 500</b>	<b>2 928 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 940 000 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 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 920 000	11 920 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avgifter och hyror	0	17 625
	Avgifter och hyror	18 460	0
		<b>18 460</b>	<b>17 625</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Linda Beas Thorsell  
Ordförande

Anders Bexell  
Ledamot

Julia Kempe  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karin Welinder  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Gamla Varvet, 769635-1191

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gamla Varvet för år 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg 2023-05-11

Karin Welinder

# 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)