



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 Maskinkajen

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. 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 2032.
- 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.
- 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 2003-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighetsförening andelstal 2,0 och 2,6 och Barchmans plats andelstal 12,1. Samfälligheterna förvaltar kajer, supsug, parkering, park och gator.

Styrelsen

Lennart Ring	Ordförande
Sten Alfvenhjelms	Ledamot
Dennitz Fredriksson	Ledamot
Rossanna Jansson Braga	Ledamot
Lars-Inge Persson	Ledamot
Eva Sjölander Hansson	Ledamot
Christoffer Sveder	Ledamot
Lasse Vuorio	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Hann	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
Niclas Hult	Ordinarie Intern	Intern revisor
Ted Wennerqvist	Suppleant Intern	Intern revisor

Valberedning

Marianne Carlström	Sammanställande
Kerstin Björn	
Monica Borg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:25	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

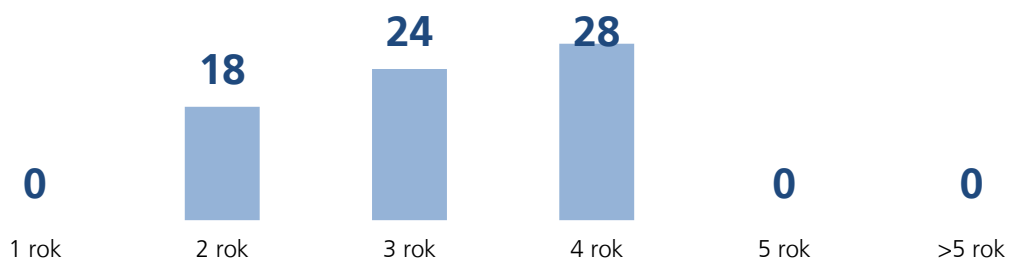
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 066 m², varav 5 356 m² utgör boyta och 2 710 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	42 m ²	2023-10-31
Godisbutik	99 m ²	2025-09-30
IT utvecklare	123 m ²	2024-04-31
Restaurang	221 m ²	2023-03-31
Behandling	76 m ²	2024-07-31
Caféverksamhet	98 m ²	2023-07-31
Solarium	59 m ²	2023-04-30
Tandläkare/Tandvård	421 m ²	2024-11-30
Konsultverksamhet	398 m ²	2024-05-31
Komponenttillverkare	154 m ²	2024-10-31
Fastighetsmäklare	401 m ²	2026-10-31
Serverrum	7 m ²	2024-09-30
Serverrum	7 m ²	2024-08-31
Fastighetservice	105 m ²	2025-10-31
Livsmedelsbutik	286 m ²	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fasadrenovering	2022	
Fasadrenovering	2021 - 2022	
Hissrenovering	2018 - 2019	
Fasadombyggnad	2016 - 2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder		Kontinuerlig
Energioptimering		Kontinuerlig
Översyn mark	2023-24	
Injustering värmesystemet	2023-24	
Översyn av betongskador i garaget	2024	
Trapphus	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB, APS och KTC
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Göteborg Energi
Värme	Göteborg Energi
Hissar	Vinga Hiss
Besiktning hiss	Kiwa
Porttelefon	SafeTeam
Entrémattor	Björkmans mattor
TV, tele, IT	Tele 2 och Telia
Sopor	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar
Lås	SafeTeam

Föreningens ekonomi

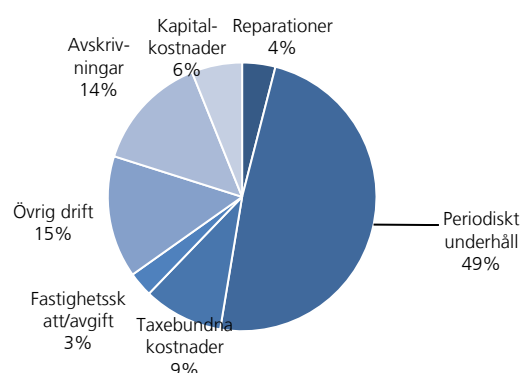
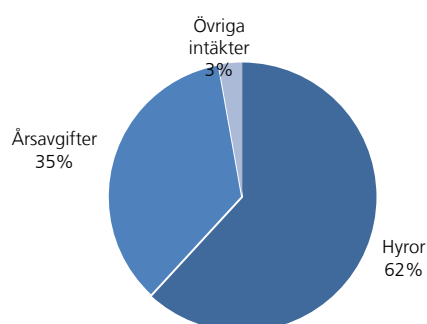
Föreningen har i slutet av 2022 och början av 2023 drabbats av stora kostnadsökningar beträffande el-kostnader och räntekostnader.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 635 906	12 267 648
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 758 720	8 686 206
Finansiella intäkter	14 346	25 962
Minskning kortfristiga fordringar	1 687 058	0
Medlemsinsatser	6 205 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	45 851	0
	16 710 975	8 712 167
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 442 706	6 157 860
Finansiella kostnader	867 193	856 126
Ökning av materiella anläggningstillgångar	932 903	2 237 408
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 620 498
Minskning av långfristiga skulder	6 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	472 017
	19 242 802	11 343 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 104 079	9 635 906
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 531 827	-2 631 742

*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

Fortsatt fasadrenovering Etapp 2 har genomförts from mars tom november.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	597	597	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 632	1 676	1 789	1 792
Lån/m ² totalyta	9 608	10 252	10 252	10 252
Elkostnad/m ² totalyta	56	41	43	38
Värmekostnad/m ² totalyta	88	85	72	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	106	118	118
Soliditet (%)	48	46	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 545	99	2 005	1 040
Nettoomsättning (tkr)	8 594	8 676	8 527	8 926

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 356 m² bostäder och 2 710 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	57 150 709	895 565	0	56 255 144
Upplåtelseavgifter	14 196 849	5 309 435	0	8 887 414
Fond för yttre underhåll	7 269 615	582 732	-1 782 214	8 469 097
S:a bundet eget kapital	78 617 173	6 787 732	-1 782 214	73 611 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	690 395	-582 732	1 880 963	-607 836
Årets resultat	-5 544 893	-5 544 893	-98 749	98 749
S:a fritt eget kapital	-4 854 498	-6 127 625	1 782 214	-509 087
S:a eget kapital	73 762 675	660 107	0	73 102 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 544 893
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 273 127
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-582 732</u>
summa balanserat resultat	-4 854 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-401 676
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>6 341 759</u>
att i ny räkning överförs	1 085 585

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	8 593 694	8 676 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 026	9 840
Summa rörelseintäkter		8 758 720	8 686 206

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 773 699	-5 680 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 994	-290 613
Personalkostnader	Not 6	-205 013	-186 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 008 060	-1 599 432
Summa rörelsekostnader		-13 450 766	-7 757 292

RÖRELSERESULTAT**-4 692 047** **928 914****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 991	25 962
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-21 644	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 193	-856 126
Summa finansiella poster		-852 847	-830 165

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-5 544 893** **98 749****ÅRETS RESULTAT****-5 544 893** **98 749**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	144 555 835	146 108 746
Pågående byggnation	Not 9	477 753	0
Summa materiella anläggningstillgångar		145 033 588	146 108 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 037 088	146 112 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		170 932	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 234 326	3 297 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 418	1 385 000
Summa kortfristiga fordringar		2 446 676	4 682 085
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		478 356	504 866
		478 356	504 866
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 065 496	7 022 462
Summa kassa och bank		5 065 496	7 022 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 990 527	12 209 412
SUMMA TILLGÅNGAR		153 027 615	158 321 658

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 347 558	65 142 558
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 269 615	8 469 097
Summa bundet eget kapital		78 617 173	73 611 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		690 395	-607 836
Årets resultat		-5 544 893	98 749
Summa fritt eget kapital		-4 854 498	-509 087
SUMMA EGET KAPITAL		73 762 675	73 102 569
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	43 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		43 000 000	55 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	34 500 000	28 500 000
Leverantörsskulder		718 406	321 461
Skatteskulder		28 235	454 180
Övriga skulder		111 557	78 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	906 743	864 996
Summa kortfristiga skulder		36 264 940	30 219 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 027 615	158 321 658

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	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Fasadrenovering	40 år	40 år
Parkering	10 år	10 år
Ombyggnad lokal	5 år	5 år
Port/Säkerhetsdörr	5 år	5 år
Kodlås	10 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 096 519	3 063 339
	Hyror bostäder	217 454	326 997
	Hyror lokaler momspliktiga	3 819 680	3 839 877
	Hyror lokaler	755 020	754 044
	Hyror garage moms	23 200	12 100
	Hyror garage	596 000	592 800
	Hyror förråd	6 000	6 000
	Bredbandsintäkter	83 697	84 000
	Hysesrabatt	-33 597	-10 000
	Elintäkter	3 000	3 000
	Elintäkter laddstolpe moms	15 062	4 151
	Överlåtelse/pantsättning	11 592	0
	Öresutjämning	66	58
		8 593 694	8 676 366
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	150 883	0
	Återbäring försäkringsbolag	8 848	7 340
	Övriga intäkter	5 295	2 500
		165 026	9 840

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	454 697	449 100
	Fastighetsskötsel beställning	334 734	90 979
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 497	37 368
	Mattvätt/Hyrmattor	48 186	47 680
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 180	0
	Hissbesiktning	10 206	8 867
	Myndighetstillsyn	1 247	3 053
	Gemensamma utrymmen	0	-854
	Gård	3 809	19 674
	Serviceavtal	175 728	139 925
	Förbrukningsmateriel	63 478	50 127
	Brandskydd	10 226	4 068
	Fordon	511	0
		1 153 500	849 988
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 899	0
	Hyreslägenheter	63 688	7 554
	Brf Lägenheter	10 000	0
	Lokaler	122 447	89 299
	Sophantering/återvinning	0	11 003
	Entré/trapphus	34 538	18 450
	Lås	52 194	28 433
	Installationer	8 997	0
	VVS	71 780	137 742
	Värmeanläggning/undercentral	9 637	31 255
	Ventilation	45 080	195 018
	Elinstallationer	39 862	26 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 851	48 650
	Hiss	3 272	16 671
	Fasad	0	70 659
	Fönster	11 559	0
	Balkonger/altaner	12 885	0
	Skador/klotter/skadegörelse	88	6 106
	Vattenskada	68 867	0
		576 643	687 071
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1
	Hyreslägenheter	172 642	0
	VVS	306 657	59 931
	Värmeanläggning	0	80 071
	Ventilation	47 214	166 597
	Elinstallationer	88 793	0
	Fasad	6 341 760	1 782 214
	Fönster	0	38 023
		6 957 066	2 126 837
	Taxebundna kostnader		
	El	449 791	327 349
	Värme	706 232	687 409
	Vatten	179 052	158 563
	Sophämtning/renhållning	37 303	14 953
	Grovsopor	0	55 890
		1 372 378	1 244 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 327	80 186
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 000
	Samfällighetsavgift	12 115	91 089
	Kabel-TV	182 578	177 005
	Bredband	5 322	5 318
		285 342	354 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	428 770	418 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 773 699	5 680 907
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 904	2 854
	Tele- och datakommunikation	43 882	28 919
	Inkassering avgift/hyra	1 379	1 851
	Hysesförluster	20 378	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 616	21 217
	Föreningskostnader	47 962	12 844
	Styrelseomkostnader	1 187	18 686
	Fritids- och trivselkostnader	38 089	6 682
	Studieverksamhet	1 179	0
	Förvaltningsarvode	134 197	131 248
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 097
	Administration	34 669	4 751
	Korttidsinventarier	0	10 159
	Konsultarvode	106 709	42 706
	Föreningsavgifter	432	300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 410	7 300
		463 994	290 613
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	170 580	150 300
	Kostnadsersättningar	0	1 776
	Sociala kostnader	34 433	34 264
		205 013	186 340
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 403 550	1 403 550
	Förbättringar	604 510	195 882
		2 008 060	1 599 432

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 756 069	160 518 661
	Nyanskaffningar	455 150	2 237 408
	Utgående anskaffningsvärde	163 211 218	162 756 069
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 647 323	-15 047 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 008 060	-1 599 432
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 655 383	-16 647 323
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 555 835	146 108 746
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 812 148	22 812 148
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	122 511 000	119 605 000
	Taxeringsvärde mark	71 733 000	83 007 000
		194 244 000	202 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	162 000 000	171 000 000
	Lokaler	32 244 000	31 612 000
		194 244 000	202 612 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	477 753	0
		477 753	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	47 649	18 397
	Skattekonto	148 094	268 602
	Momsavräkning	0	396 641
	Klientmedel hos SBC	1 538 294	2 613 444
	Räntekonto hos SBC	500 290	0
		2 234 326	3 297 085

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Lokal Bjurfors		0	1 385 000
	Serviceavtal		41 418	0
			41 418	1 385 000

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
		Nominellt värde			
	Nordea	500 000	478 356	478 356	504 866
	Bostadsobligationsfond				
			478 356	478 356	504 866

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		8 469 097	6 339 105
	Reservering enligt stadgar		582 732	607 836
	Reservering enligt stämmobeslut		0	1 788 458
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 782 214	-266 302
	Vid årets slut		7 269 615	8 469 097

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2022-12-31			
	Handelsbanken	0,810 %	15 000 000	15 000 000	2026-03-30
	SBAB		0	6 000 000	Löst lån
	SBAB	1,610 %	10 000 000	10 000 000	2023-01-09
	Nordea	0,730 %	10 000 000	10 000 000	2024-06-19
	Nordea	0,640 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
	Handelsbanken	3,100 %	22 500 000	22 500 000	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		77 500 000	83 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 500 000	-28 500 000	
			43 000 000	55 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	114 223	66 452
	Avgifter och hyror	792 520	798 544
		906 743	864 996

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brf Maskinkajen undersöker möjligheten att förse delar av våra tak med solpaneler.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 4, 5 2023



Lennart Ring
Ordförande



Dennitz Fredriksson
Ledamot



Rossanna Jansson Braga
Ledamot



Lars-Inge Persson
Ledamot



Eva Sjölander Hansson
Ledamot



Lasse Vuorio
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5, 15 2023
Frejs revisorer AB



Johas Hann
Auktoriserad revisor



Niclas Hult
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

Org.nr 769609-3249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskinkajen för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or 'R'.

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 Maskinkajen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

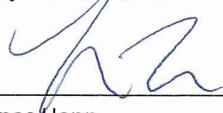
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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



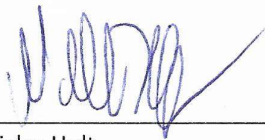
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Göteborg den 5 maj 2023

Frejs Revisorer AB



Jonas Hann
Auktoriserad revisor



Niclas Hult
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 265 000	3 096 519	3 063 000
Hyror bostäder	209 000	217 454	326 000
Hyror lokaler momspliktiga	3 925 000	3 819 680	3 600 000
Hyror lokaler	810 000	755 020	741 000
Hyror garage moms	25 000	23 200	13 000
Hyror garage	596 000	596 000	595 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	84 000	83 697	84 000
Hyesrabatt	0	-33 597	0
Elintäkter	0	3 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	15 062	0
Överlåtelse/pantsättning	0	11 592	0
Öresutjämning	0	66	0
Försäkringsersättning	0	150 883	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 848	0
Övriga intäkter	0	5 295	0
	8 920 000	8 758 720	8 428 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-520 000	-454 697	-468 000
Fastighetskötsel beställning	-200 000	-334 734	-217 000
Fastighetskötsel gård beställning	-17 000	-35 497	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-53 000	-48 186	-46 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-15 180	-42 000
Hissbesiktning	-10 000	-10 206	-11 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-1 247	-48 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-25 000
Sopphantering	0	0	-1 000
Gård	-22 000	-3 809	-20 000
Serviceavtal	-155 000	-175 728	-168 000
Förbrukningsmateriel	-56 000	-63 478	-62 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-5 000	-10 226	0
Fordon	0	-511	0
	-1 042 000	-1 153 500	-1 120 000

BUDGET fortsättning	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	-4 899	-600 000
Hyseslägenheter	0	-63 688	0
Brf Lägenheter	0	-10 000	0
Lokaler	0	-122 447	0
Entré/trapphus	0	-34 538	0
Lås	0	-52 194	0
Installationer	0	-8 997	0
VVS	0	-71 780	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 637	0
Ventilation	0	-45 080	0
Elinstallationer	0	-39 862	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-16 851	0
Hiss	0	-3 272	0
Fönster	0	-11 559	0
Balkonger/altaner	0	-12 885	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-88	0
Vattenskada	0	-68 867	0
	-400 000	-576 643	-600 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
Hyseslägenheter	0	-172 642	0
VVS	-265 000	-306 657	-260 000
Ventilation	0	-47 214	0
Elinstallationer	0	-88 793	0
Fasad	0	-6 341 760	0
	-265 000	-6 957 066	-510 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 125 000	-449 791	-363 000
Värme	-785 000	-706 232	-609 000
Vatten	-175 000	-179 052	-145 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-37 303	-31 000
Grovsopor	-62 000	0	0
	-2 164 000	-1 372 378	-1 148 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-89 000	-85 327	-81 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-2 000	0	0
Samfällighetsavgift	-95 000	-12 115	-8 000
Kabel-TV	-184 000	-182 578	-184 000
Bredband	-6 000	-5 322	-6 000
	-376 000	-285 342	-279 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-426 615	-428 770	-414 000
	-426 615	-428 770	-414 000

BUDGET fortsättning	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 904	-3 000
Tele- och datakommunikation	-32 000	-43 882	-28 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 379	0
Hysesförluster	0	-20 378	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 616	-22 000
Föreningskostnader	-13 000	-47 962	-27 000
Styrelseomkostnader	-19 000	-1 187	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-38 089	-13 000
Studieverksamhet	0	-1 179	0
Förvaltningsarvode	-145 000	-134 197	-136 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	0
Administration	-11 000	-34 669	-23 000
Konsultarvode	0	-106 709	0
Föreningsavgifter	-1 000	-432	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 410	-8 000
	-265 000	-463 994	-264 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-170 000	-166 000	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 200	-3 000
Övriga arvoden	-3 000	-3 380	-4 000
Bilersättning skattefri	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-34 433	-48 000
	-232 000	-205 013	-205 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 404 000	-1 403 550	-1 404 000
Förbättringar	-182 000	-604 510	-200 000
	-1 586 000	-2 008 060	-1 604 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 756 615	-13 450 766	-6 144 000
RÖRELSERESULTAT	2 163 385	-4 692 047	2 284 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	35 669	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	163	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	159	0
Nedskrivning korta placeringar	0	-21 644	0
Låneräntor	-1 600 000	-865 990	-951 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 203	0
	-1 600 000	-852 847	-951 000
RESULTAT	563 385	-5 544 893	1 333 000

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