



# 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 Gibraltargatan 12

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 2016 och 2024.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1999-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 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

Ronald Boisen	Ordförande
Sören Adolfsson	Ledamot
Christer Björling	Ledamot
Carina Eivor Källström	Ledamot

Kevin Arvini	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Håkan Friberg	Ordinarie Intern
Per-Arne Jigenius	Suppleant Intern

#### Valberedning

Linda Friberg	Sammanställande
Elisabeth Jigenius	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 5:5	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

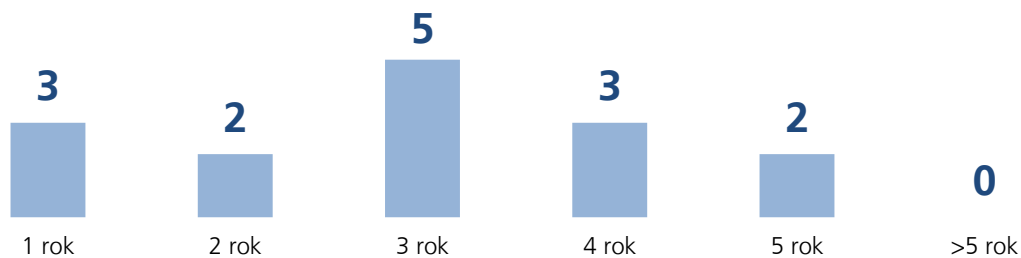
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 661 m<sup>2</sup>, varav 1 596 m<sup>2</sup> utgör boyta och 65 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage, 2 st	16 m <sup>2</sup>	2023-12-31 med årsvis förlängning
Kontor	65 m <sup>2</sup>	2023-09-30 med årsvis förlängning

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2022	Godkänd
Renovering av gårdsytor och "miljörum, cykelstall"	2021	Ny mur mot öster, ny stensättning, asfaltering av "miljörum/cykelstall"
Renovering av éntredörr	2021	
Energideklaration	2021	
Reparation kylmediarör till kondensorererna för läg 1601	2020	
Målning av fönster mot gatan inkl vindsvåningarnas kupfönster samt renovering av trälisterna.	2020	Bör ses över och åtgärdas var 3:e år
Garageportar, gårdsport samt dörrar mot gården målade.		
Ny Varmvattenstam (Ålandsgatan) inkopplad	2020	Se åtgärd 2017
Anticimex besiktning av samtliga lägenheter m.m. avseende våtutrymmen mm.	2020	Anticimex Trygghetspaket, besiktas var tredje år
Releining av badrumstammar	2018	stammar mot Gibraltargatan
Akustikmätning	2018	avseende fläktar på taket
Releining av bottenplattan och gårdens dagvattenssystem.	2017	
Releining av köksstam samt montage av grenförstärkningar	2017	stam mot Gibraltargatan
Stambyte köksstam, avlopp	2017	stam mot Ålandsgatan
Rörstambyte inkommande vatten.	2017	stam mot Ålandsgatan
Kallt ny. Samtidigt installerades en ny stam för varmt vatten som reserv för framtiden.		
Målning av fönster mot gatorna, garageportar och gårdsport	2017	
Astronomiska veckour installerade i entrén och gårdsentrén	2016	
Renovering av gårdsfönster	2016	Energiglas m.m.
Omfogning av öppna spisar	2016	
TVinspektion och spolning av avloppstammar	2016	

Ny cirkulationspump med tryckstyrning	2015	
OVK besiktning	2012	Godkänd
Renovering av ventilationsgångar och två nya frånluftsfläktar på taket	2011	
Renoverad hiss + upp till 6:e våningen	2011	
Ny tvättstuga med nya Mielemaskiner	2011	
Lagning av puts och målning av fasad mot gården	2011	
Omfogning av fasad mot gatan	2011	
Renovering av fönster mot gatan	2011	Energiglas m.m.
Nya källarförråd	2011	
Byggnation av två vindslägenheter	2011	
Ny bastu med dusch	2011	
Renovering av vindsbjälklag	2011	
Förstärkning av takstolar samt nytt yttertak	2011	
Renovering av butikslokal	2011 - 2012	
Energideklaration	2008	Bra värde, ingen anmärkning
Översyn värme/vatten	2008 - 2009	
Spolning avloppsstammar	2008	Inte alla
Flyttat expansionskärl till källaren från vind	2005	
Installerat backventil avloppet från gatan	2005	
Renovering av röckanaler och skorstenar	2001	Säckdragning
Utbyte av fjärrvärmväxlare	1996	
Rörstambyte		Delvis 1982/1983, 1996/1997
Relining av avloppsstammar		Badrumsstam Åland 2003, Pigstam Åland 2011

Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystem	2023	
Målning av fönster mot gatan	2024	Bör ses över och ev åtgärdas var 3:e år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Lars Lundin Fastighetskötsel
TV och Bredband	Telia, t o m 2027
Fjärrvärme	Göteborg Energi
El/Elnät	Göteborg Energi
Trottoar skötsel	Göteborgs Stad Park o natur
VA o avlopp	Göteborgs Stad Kretslopp o Vatten
Avfallshantering	Göteborgs Stad Kretslopp o Vatten
Återvinning	Stena Recycling AB
Hiss serviceavtal	Vinga Hiss AB
Fläktsystemet	Ventilationskontroll Aeolus AB

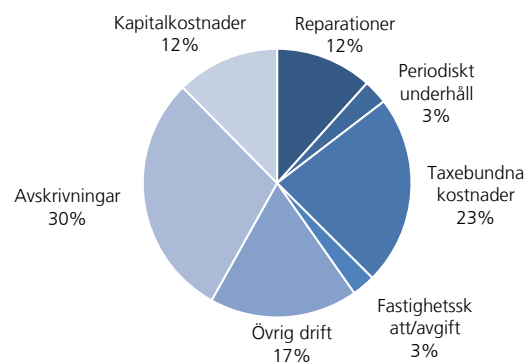
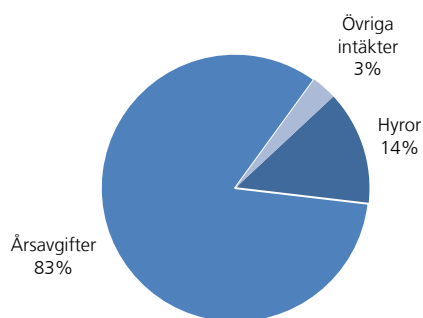
### Föreningens ekonomi

Under året har vi minskat vår låneskuld med 260 kkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>642 796</b>	<b>656 074</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 038 600	1 152 084
Finansiella intäkter	1 228	194
	<b>1 039 828</b>	<b>1 152 278</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	647 598	761 155
Finansiella kostnader	140 324	141 492
Ökning av kortfristiga fordringar	3 447	749
Minskning av långfristiga skulder	260 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	37 988	62 160
	<b>1 089 358</b>	<b>1 165 556</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>593 266</b>	<b>642 796</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-49 530</b>	<b>-13 278</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ovk besiktning genomförd och godkänd fram till 2027.

Vår låneskuld har amorterats med 260 kkr den 30 mars och uppgår nu till 13,8 mkr.

Nytt 5 årigt avtal med Telia har tecknats och vi har kollektiv anslutits. Kostnad per lägenhet 230 kr per månad fram 2027 vilket fakturerats samtidigt med ordinarie avgift.

I slutet av maj genomfördes gemensam "arbetsdag" då vi målade/städade m.m. gemesamma utrymmen som avslutades med lite förtäring på vår nya fina gård.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	541	541	541	541
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 641	1 617	1 593	1 691
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 647	8 810	8 935	8 935
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	12	11	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	96	80	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	85	95	97
Soliditet (%)	55	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-83	-285	57
Nettoomsättning (tkr)	1 008	1 006	1 001	1 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 596 m<sup>2</sup> bostäder och 65 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 093 806	0	0	12 093 806
Upplåtelseavgifter	10 049 775	0	0	10 049 775
Fond för yttre underhåll	262 782	163 569	-177 733	276 946
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 406 363</b>	<b>163 569</b>	<b>-177 733</b>	<b>22 420 527</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 066 098	14 164	-82 824	-4 997 438
Årets resultat	-80 550	-80 550	82 824	-82 824
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 146 648</b>	<b>-66 386</b>	<b>0</b>	<b>-5 080 262</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 259 715</b>	<b>97 183</b>	<b>-177 733</b>	<b>17 340 264</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 550
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 902 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-163 569</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 146 648</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>32 422</u>
<b>-5 114 226</b>

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	1 008 200	1 005 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 400	146 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 038 600</b>	<b>1 152 084</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-587 617	-691 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 982	-69 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-332 455	-332 455
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-980 053</b>	<b>-1 093 610</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>58 547</b>	<b>58 474</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 228	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 324	-141 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 097</b>	<b>-141 298</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-80 550</b>	<b>-82 824</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-80 550</b>	<b>-82 824</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	30 612 185	30 944 639
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>30 612 185</b>	<b>30 944 639</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 614 185</b>	<b>30 946 639</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 192	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	347 447	647 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>351 639</b>	<b>647 722</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	250 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>601 639</b>	<b>647 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 215 824</b>	<b>31 594 362</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		22 143 581	22 143 581
Fond för yttre underhåll	Not 11	262 782	276 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 406 363</b>	<b>22 420 527</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 066 098	-4 997 438
Årets resultat		-80 550	-82 824
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 146 648</b>	<b>-5 080 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 259 715</b>	<b>17 340 264</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 800 000	10 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 800 000</b>	<b>10 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	3 760 000
Leverantörsskulder		42 973	82 398
Skatteskulder		797	3 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	112 339	108 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 156 109</b>	<b>3 954 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 215 824</b>	<b>31 594 362</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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	863 605	863 605
Hyror lokaler	106 659	105 083
Hyror garage	36 716	36 716
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	13	132
	<b>1 008 200</b>	<b>1 005 536</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	47 300
Försäkringsersättning	29 607	99 248
Övriga intäkter	793	0
	<b>30 400</b>	<b>146 548</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	40 638	42 752
	Fastighetskötsel beställning	0	3 814
	Snöröjning/sandning	0	1 150
	Städning entreprenad	3 705	0
	Sotning	0	9 239
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 125	20 000
	Hissbesiktning	2 101	4 419
	Gemensamma utrymmen	999	0
	Gård	12 078	1 922
	Förbrukningsmateriel	944	1 706
	Brandskydd	0	133
		<b>83 589</b>	<b>85 135</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 422
	Tvättstuga	41 974	276
	Sophantering/återvinning	3 748	0
	Entré/trapphus	2 033	27 914
	VVS	28 267	10 779
	Värmeanläggning/undercentral	14 200	0
	Ventilation	2 641	14 256
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 986	0
	Hiss	15 321	10 931
	Vattenskada	20 770	38 209
		<b>130 939</b>	<b>104 787</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	31 163
	Ventilation	32 422	0
	Elinstallationer	0	2 820
	Mark/gård/utemiljö	0	143 750
		<b>32 422</b>	<b>177 733</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 688	19 987
	Värme	151 069	160 013
	Vatten	44 078	40 800
	Sophämtning/renhållning	29 906	31 457
		<b>257 741</b>	<b>252 257</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 270	34 849
	Kabel-TV	6 641	5 220
		<b>50 911</b>	<b>40 069</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>32 015</b>	<b>31 415</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>587 617</b>	<b>691 395</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	5 403	6 136
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Föreningskostnader	3 407	0
	Styrelseomkostnader	12 607	9 248
	Fritids- och trivselkostnader	3 382	1 263
	Förvaltningsarvode	27 500	36 140
	Administration	2 567	778
	Konsultarvode	0	11 925
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 270
		<b>59 982</b>	<b>69 760</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	102 904	102 904
	Förbättringar	229 551	229 551
		<b>332 455</b>	<b>332 455</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	35 562 832	35 562 832
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 562 832</b>	<b>35 562 832</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 618 193	-4 285 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 455	-332 455
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 950 647</b>	<b>-4 618 193</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 612 185</b>	<b>30 944 639</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 626 505	3 626 505
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 155 000	19 985 000
	Taxeringsvärde mark	33 368 000	33 368 000
		<b>54 523 000</b>	<b>53 353 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 600 000	52 400 000
	Lokaler	923 000	953 000
		<b>54 523 000</b>	<b>53 353 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	4 181	4 926
	Klientmedel hos SBC	146 077	310 693
	Räntekonto hos SBC	197 189	332 103
		<b>347 447</b>	<b>647 722</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	276 946	320 118
	Reservering enligt stadgar	163 569	160 059
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-177 733	-203 231
	<b>Vid årets slut</b>	<b>262 782</b>	<b>276 946</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Handelsbanken	0,930 %	3 500 000	3 500 000
	Handelsbanken	0,790 %	3 500 000	3 500 000
	Handelsbanken	2,800 %	3 500 000	3 760 000
	Handelsbanken	1,110 %	3 300 000	3 300 000
			<b>13 800 000</b>	<b>14 060 000</b>
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 800 000</b>	<b>14 060 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-3 760 000
			<b>6 800 000</b>	<b>10 300 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 500 000 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 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 260 000	16 260 000



**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	6 105	6 204
Avgifter och hyror	106 234	102 382
	<b>112 339</b>	<b>108 586</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

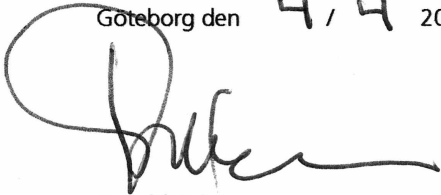
Efter värmesäsongen kommer vi att byta samtliga radiatorventiler i lägenheterna.

---

## Styrelsens underskrifter

---

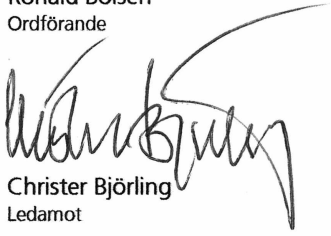
Göteborg den 4 / 4 2023



Ronald Boisen  
Ordförande



Sören Adolfsson  
Ledamot

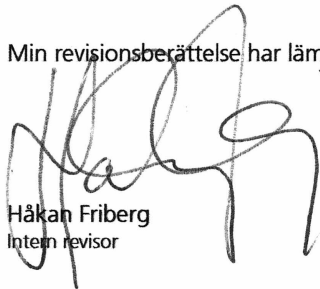


Christer Björling  
Ledamot



Carina Eivor Källström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2023



Håkan Friberg  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF GIBRALTARGATAN 12

I egenskap av revisor i Brf Gibraltargatan 12, får jag avge följande berättelse för verksamhetsåret 2022.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022.

Jag har tagit del av stämmoprotokoll samt styrelsens protokoll, och i övrigt den information som varit av intresse.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.

Anmärkning föreligger inte beträffande styrelsens förvaltning.

Jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2023-03-31

Håkan Friberg

  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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