



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 Smörslottet

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 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

Amanda Tapper	Ordförande
Anton Manucheri	Ledamot
Alexander Stefanovic	Ledamot
Ingemar Thörnström	Ledamot

Johan Svensson	Suppleant
Sabine Törn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anton Manucheri, Alexander Stefanovic, Johan Svensson, Amanda Tapper, Ingemar Thörnström och Sabine Törn.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Jason Brim
Ramin Khadem

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävenäs 131:9	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 2 flerbostadshus.

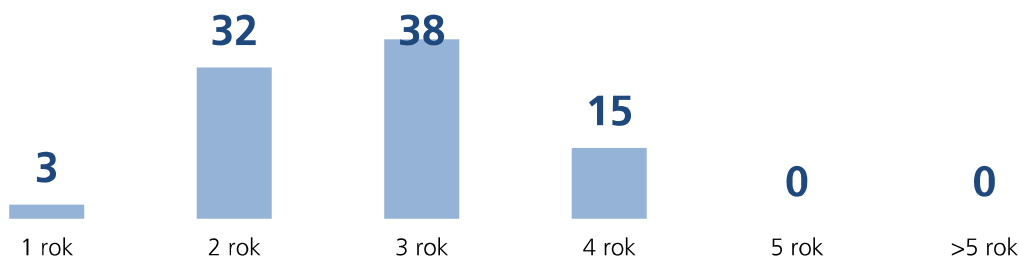
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 088 m², varav 6 088 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Garage/Parkeringsplatser	ES Björkekärrs Parkerings AB
Bredband	Telia
Fjärrvärme	Göteborgs stad
Hiss	Schindler
Jouravtal	Låsinvest
Passagesystem	Great Security
Varmvattenmätare	Elvaco
El	ES Björkekärrs Parkerings AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

Föreningens ekonomi

På grund av oron i världen, kriget i Ukraina och efterdyningar av pandemin så har en kraftig inflation tagit fart under andra halvåret 2022. Räntorna har också blivit betydligt högre. Styrelsen har då beslutat att avbryta den extra amortering som gjorts av lånen vid det låga ränteläget. Vidare togs beslut om avgiftshöjning med 6 % från 1 jan 2023.

Inflationen liksom ränteläget bedöms vara hög både under 2023 och 2024. Förhoppningsvis förbättras situationen under 2025. För år 2024 är det troligt med ytterligare en avgiftshöjning på 6 %. Avgiftshöjningarna under 2023 och 2024 kommer inte att täcka driftkostnadshöjning och de ökade räntekostnaderna men föreningen har en god buffert i form av likvida medel. Långsiktigt måste föreningen avsätta medel för framtida underhåll.

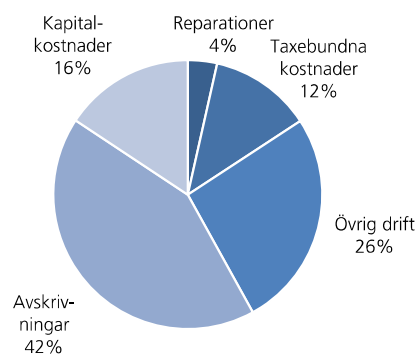
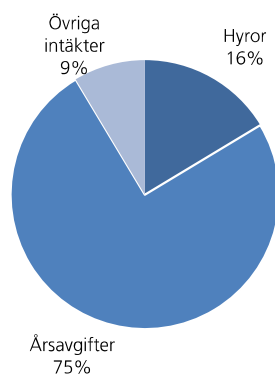
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 230 898	30 792 969
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 624 912	4 516 558
Finansiella intäkter	4 505	570
Minskning kortfristiga fordringar	152 279	0
	4 781 696	4 517 128
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 691 559	2 192 927
Finansiella kostnader	1 001 503	682 276
Ökning av kortfristiga fordringar	0	555 544
Minskning av långfristiga skulder	908 400	908 400
Minskning av kortfristiga skulder	196 146	28 740 052
	4 797 608	33 079 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 214 987	2 230 898
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-15 911	-28 562 071

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi i styrelsen är medlemmar som valts på årsstämman för att ansvara för föreningens löpande arbete så som ekonomi, fastighetsförvaltning och administration. Föreningen anlitar SBC för hjälp med den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

I år höll vi årsstämman i maj på terrassen och den var välbesökt.

De två första åren av föreningens verksamhet, 2020 och 2021, präglades av pandemin medan 2022 har präglats av oro i världen.

Våra räntekostnader för lån och övriga kostnader har ökat kraftigt under framförallt 2:a halvåret 2022. Beslut har därför tagits om en avgiftshöjning på 6 % från och med januari 2023. Vidare har styrelsen beslutat att slopa de tillfälliga amorteringarna på lånen som gjordes när det var lågt ränteläge. Tyvärr fortsätter inflationen att vara hög och räntorna stiger.

Vi har tidigare haft återkommande problem med inbrott i våra cykelrum och förråd. Brytskydd har satts upp på flesta av våra dörrar vilket har bidragit till färre stölder och inbrott än tidigare. Dock kvarstår problem med möjligheten för obehöriga att ta sig in i garaget. Kameraövervakning och andra åtgärder kan bli aktuellt under år 2023.

I samband med sprängningsarbeten vid byggnation på granntomt så lossade avloppsledningar från fästen och orsakade omfattande skador i ett antal förråd.

Ett viktigt arbete under året har varit den sk. 2 -årsbesiktningen som utfördes under juni månad. Under hösten har de brister som konstaterats åtgärdats till viss del. Återstår dock arbete att göras under år 2023.

Under slutet av året utfördes balkonginglasningar. Samtliga lägenheter har erhållit 5 st kolfilter vardera, till köksfläktar.

Styrelsen arbetar löpande med att hålla medlemmarna informerade om vad som sker i vår brf. Information har kommunicerats utåt via info-blad och under 2022 har information skett digitalt. Information om föreningen går även att hitta på vår hemsida. Styrelsen finns tillgänglig för frågor och felanmälningar via vår e -post.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	559	291	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 589	11 738	11 887	26 690
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	49	49	9	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	26	5	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	112	28	843
Soliditet (%)	80	80	74	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 778	-1 073	191	0
Nettoomsättning (tkr)	4 542	4 462	2 223	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 088 m² bostäder.

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	294 575 000	0	0	294 575 000
Fond för yttre underhåll	496 529	182 610	0	313 919
S:a bundet eget kapital	295 071 529	182 610	0	294 888 919
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 330 464	-182 610	-1 072 731	-75 123
Årets resultat	-1 778 300	-1 778 300	1 072 731	-1 072 731
S:a ansamlad förlust	-3 108 764	-1 960 910	0	-1 147 854
S:a eget kapital	291 962 765	-1 778 300	0	293 741 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 778 300
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 147 854
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 610
summa balanserat resultat	-3 108 764

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 108 764
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 541 785	4 462 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 127	54 241
Summa rörelseintäkter		4 624 912	4 516 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 406 347	-1 967 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 060	-203 001
Personalkostnader	Not 6	-52 152	-22 873
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 714 656	-2 714 656
Summa rörelsekostnader		-5 406 215	-4 907 583
RÖRELSERESULTAT		-781 302	-391 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 505	570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 503	-682 276
Summa finansiella poster		-996 997	-681 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 778 300	-1 072 731
ÅRETS RESULTAT		-1 778 300	-1 072 731

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	360 713 023	363 427 679
Summa materiella anläggningstillgångar	360 713 023	363 427 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	360 713 023	363 427 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	22 263	21 040
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 248 972	2 525 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	385 561	277 656
Summa kortfristiga fordringar	2 656 796	2 824 438
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 214	4 762
Summa kassa och bank	4 214	4 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 661 011	2 829 201
SUMMA TILLGÅNGAR	363 374 034	366 256 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 575 000	294 575 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	496 529	313 919
Summa bundet eget kapital		295 071 529	294 888 919
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 330 464	-75 123
Årets resultat		-1 778 300	-1 072 731
Summa ansamlad förlust		-3 108 764	-1 147 854
SUMMA EGET KAPITAL		291 962 765	293 741 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 834 934	46 732 134
Summa långfristiga skulder		46 834 934	46 732 134
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 717 467	24 728 667
Leverantörsskulder		263 834	399 132
Övriga skulder		0	10 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	595 033	645 474
Summa kortfristiga skulder		24 576 335	25 783 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 374 034	366 256 880

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 468 712	3 400 697
	Årsavgifter - bortfall	1 632	0
	Hyror garage/parkering moms	0	14 880
	Hyror parkering	104 872	95 319
	Hyror garage	651 227	645 286
	Kabel-TV intäkter	216 018	201 564
	Varmvattenintäkter	78 848	98 215
	Överlåtelse/pantsättning	20 045	0
	Avgift andrahandsuthyrning	403	6 347
	Öresutjämning	27	9
		4 541 785	4 462 317
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	4 826	0
	Fakturerade kostnader moms	23 246	0
	Försäkringsersättning	50 151	0
	Återbäring försäkringsbolag	122	0
	Övriga intäkter	4 783	54 241
		83 127	54 241

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 248	155 854
	Fastighetsskötsel beställning	19 827	21 132
	Snöröjning/sandning	7 487	24 465
	Städning entreprenad	78 319	76 652
	Städning enligt beställning	11 188	0
	Bevakning	-862	15 000
	Garage/parkering	768 938	543 839
	Gård	7 784	3 243
	Serviceavtal	14 850	19 348
	Förbrukningsmateriel	1 045	0
	Teleport/hissanläggning	29 468	17 288
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	0	1 875
		1 097 666	878 696
	Reparationer		
	Entré/trapphus	60 851	0
	Lås	65 872	0
	VVS	11 800	2 888
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 113
	Hiss	27 346	4 425
	Fasad	9 806	0
	Balkonger/altaner	3 500	2 488
	Skador/klotter/skadegörelse	525	0
	Vattenskada	45 837	0
		225 537	11 914
	Taxebundna kostnader		
	El	40 000	50 000
	Värme	298 897	301 159
	Vatten	201 752	158 040
	Sophämtning/renhållning	242 686	221 290
		783 336	730 489
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 576	85 605
	Bredband	217 961	260 349
	Övriga fastighetskostnader	4 271	0
		299 808	345 954
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 406 347	1 967 053
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 746	4 688
	Tele- och datakommunikation	4 225	0
	Inkassering avgift/hyra	1 485	2 782
	Hyresförluster	240	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	21 250
	Förvaltningsarvode	107 037	157 132
	Administration	63 248	13 113
	Korttidsinventarier	16 641	0
	Konsultarvode	5 438	4 036
		233 060	203 001

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 200	17 550
	Sociala kostnader	10 952	5 323
		52 152	22 873
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	677 052	677 052
	Yttertak K3	141 052	141 052
	Fasader/balkonger K3	118 484	118 484
	Fönster/dörrar och portar K3	169 263	169 263
	Stomkomplettering förening K3	270 821	270 821
	Stomkomplettering medlem K3	270 821	270 821
	Stamledningar VA K3	169 263	169 263
	Värmesystem K3	236 968	236 968
	Luftbehandlingssystem K3	225 684	225 684
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	203 116	203 116
	Hissar K3	96 722	96 722
	Utemiljö allmänt K3	135 410	135 410
		2 714 656	2 714 656
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	366 820 999	366 820 999
	Utgående anskaffningsvärde	366 820 999	366 820 999
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 393 320	-678 664
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 714 656	-2 714 656
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 107 976	-3 393 320
	Planenligt restvärde vid årets slut	360 713 023	363 427 679
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	197 558 013	197 558 013
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	163 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	62 000 000
		223 000 000	198 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	223 000 000	198 000 000
		223 000 000	198 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Avräkning vidarefakturering	0	261 531	
	Skattekonto	34 620	0	
	Momsavräkning	3 580	14 288	
	Klientmedel hos SBC	1 156 382	1 270 785	
	Fordringar kreditfakturor	0	23 788	
	Räntekonto hos SBC	1 054 390	955 351	
		2 248 972	2 525 743	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	19 757	18 304	
	Kabel-TV	0	55 558	
	Garage	211 029	186 306	
	Varmvattenintäkter	6 554	17 488	
	Bredband/Kabel-TV/Fastighetsstyrning	55 558	0	
	Serviceavtal Läsinväst	1 250	0	
	Upplupen ersättning medlem	78 965	0	
	Upplupen ersättning SBC	12 448	0	
		385 561	277 656	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	313 919	100 839	
	Reservering enligt stadgar	182 610	213 080	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	496 529	313 919	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Danske Bank	3,890 %	23 517 467	23 820 267
	Danske Bank	0,000 %	0	23 820 267
	Danske Bank	1,010 %	23 517 467	23 820 267
	Danske Bank	3,300 %	11 720 883	0
	Danske Bank	3,890 %	11 796 584	0
	Summa skulder till kreditinstitut		70 552 401	71 460 801
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 717 467	-24 728 667
			46 834 934	46 732 134

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 552 401 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 708 000	72 708 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	90 000	50 000
	Värme	44 326	48 982
	Vatten	36 448	24 078
	Sophämtning	16 951	14 281
	Förutbetalda intäkter	0	28 369
	Ränta	9 379	2 399
	Avgifter och hyror	394 959	378 839
	Övriga upplupna kostnader	0	98 527
	Serviceavtal IMD	2 970	0
		595 033	645 474

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tommy Byggare och dess underleverantörer åtgärdar de brister som framkommit vid 2års-besiktningen i juni 2022.

OVK kommer att utföras under år 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Amanda Tapper
Ordförande

Anton Manucheri
Ledamot

Alexander Stefanovic
Ledamot

Ingemar Thörnström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smörslottet, org. nr 769635-5986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smörslottet för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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 Brf Smörslottet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad 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