

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 Björcksgatan 1937

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 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 1936-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-28 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

| | |
|---------------------|------------|
| Magnus Oskar Mott | Ordförande |
| Lisbeth Hundal | Ledamot |
| Christian Lyckell | Ledamot |
| Charlotte Svegelius | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-----------------|------------------|-------------------------|
| Lars Ljungström | Ordinarie Extern | Bokföringsgruppen i Åre |
|-----------------|------------------|-------------------------|

Valberedning

Kerstin Kristiansson
Moa Ohlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| KÅLLTORP 56:1 | 1936 | Göteborg |
| KÅLLTORP 56:2 | 1936 | Göteborg |
| KÅLLTORP 56:3 | 1936 | Göteborg |
| KÅLLTORP 56:4 | 1936 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

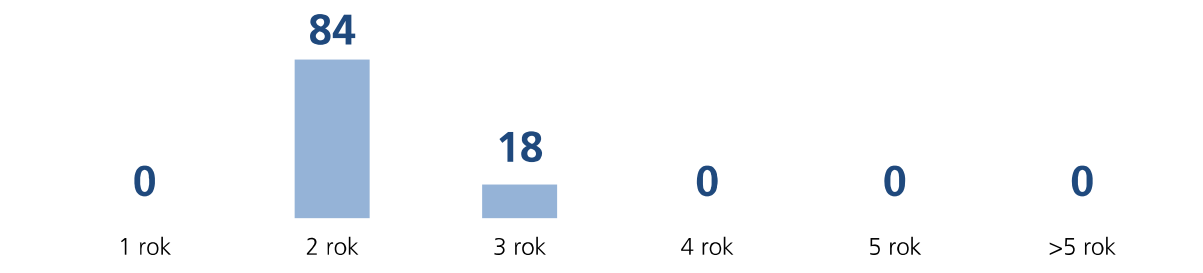
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 495 m², varav 4 495 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Aktivitetsrum
Gemensamma uteplatser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Förändring av sophantering | 2021 | nya kärl plaseras utomhus och nuvarande soprum stängs för sophantering |
| Installation av gemensam el | 2021 | |
| Översyn av fläktsystem | 2021 | 62:an och 64:an |
| Byte radiator | 2021 | Byte radiator och renovering av ytskikt hus 62 |
| Byte av torktumlare | 2021 | Byte torktumlare i hus 68 |
| Reparation av porttelefonisystem | 2020 | efter blixtnedslag |
| Översyn av fläktsystem | 2020 | Fläkt bytt i 68:an, översyn 66:an och 68:an |
| Undersöka status yttertak | 2020 | Kommer från uh-plan, filming har gjorts av taket |
| Ny utebelysning | 2020 | |
| Utemiljö efter balkongbyggnation | 2020 | asfaltering och andra mindre åtgärder |
| Ventilationsåtgärder gjorda, OVK godkänd | 2019 | |
| LED belysning källare och entréer | 2019 | |
| Rensning av ventilationskanalerna | 2018 | PGA låga flöden vid OVK |
| Fasadvätt | 2018 | |
| Balkongprojekt etapp 1 o 2 | 2018 - 2019 | 56 st balkonger byggda |
| Belysningsstyrning i allmänna utrymmen | 2014 | |
| byte golvbeläggning trapphus | 2013 | |
| Nytt portlås-system | 2012 | |
| Relining av rör i bottenplattan | 2011 | |
| Målning av trapphus | 2011 - 2013 | |
| Omläggning av inkommande vattenledning | 2010 | |
| Byte tvättmaskiner 2 st | 2009 | |
| Byte av takfläkt hus 62 | 2009 | |
| Översyn och åtgärd av taken | 2009 | |
| Reparation av spricka gavel hus 64 | 2009 | |
| Ommålning av fasad | 2005 | Sprutmålning av hus 64 och 68 |
| Elstambyte | 1988 | |
| Omläggning av tak | 1988 | |
| Rörstambyte | 1988 | |
| Spolat alla vertikala rör | | |
| Ommålning av fasad | | Sprutmålning av hus 62 och 66 |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Div underhåll trädgårdsskjul | 2023 | Div underhåll trädgårdsskjul |
| Utvärdering av filmad takdokumentation/besiktning tak | 2023 | Film av tak gjorts, denna ska tittas på och därefter besluta om eventuell åtgärd |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

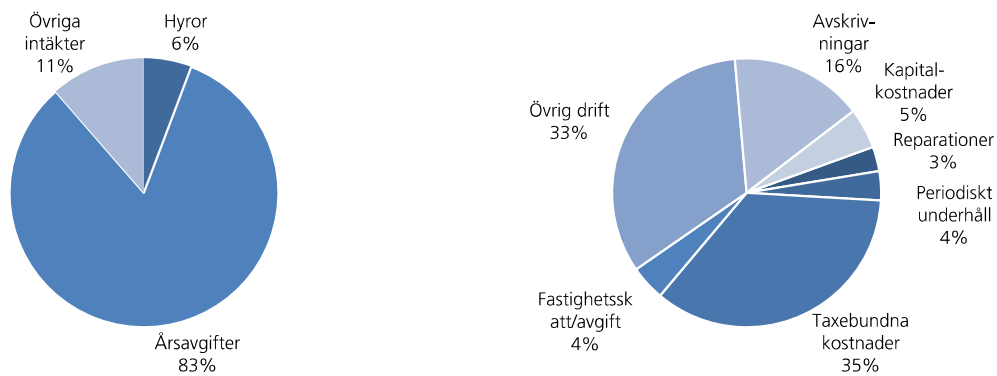
| Avtal | Leverantör |
|-------------------------|------------------------------------|
| TV-leverantör | Comhem |
| Fjärrvärme | Göteborg Energi |
| Teknisk förvaltning | SBC |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fastighetsskötsel | PLL fastighetsförvaltning |
| Elavtal | Jämtkraft AB |
| Vatten och sophantering | Göteborg Stad kretslopp och vatten |
| Elnätsavtal | Göteborg Energi |
| Bredband | Sappa |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 641 053 | 2 559 159 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 040 360 | 3 716 436 |
| Finansiella intäkter | 5 341 | 154 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 44 412 | 0 |
| | 4 090 113 | 3 716 589 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 868 660 | 2 585 104 |
| Finansiella kostnader | 175 885 | 126 691 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 50 982 | 652 026 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 73 136 | 76 554 |
| Minskning av långfristiga skulder | 117 460 | 1 117 460 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 76 860 |
| | 3 286 123 | 4 634 695 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 445 043 | 1 641 053 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 803 989 | -918 106 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerade 6st laddstolpar på parkeringarna utanför hus 68.

Lite löpande underhåll på yttskikt i källarna.

Byte av belysningsarmaturer i allmänna utrymmen till mer energieffektiva varianter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 745 | 744 | 747 | 742 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 100 | 3 126 | 3 375 | 3 879 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 103 | 53 | 17 | 22 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 114 | 115 | 100 | 115 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 49 | 45 | 40 | 40 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 39 | 28 | 37 | 41 |
| Soliditet (%) | 53 | 52 | 50 | 45 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 420 | 397 | 751 | 738 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 039 | 3 704 | 3 571 | 3 540 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 495 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 | 51 160 | 0 | 0 | 51 160 |
| Upplåtelseavgifter | 380 771 | 0 | 0 | 380 771 |
| Kapitaltillskott | 8 770 000 | 0 | 0 | 8 770 000 |
| Fond för yttre underhåll | 5 217 745 | 713 167 | -68 439 | 4 573 017 |
| S:a bundet eget kapital | 14 419 676 | 713 167 | -68 439 | 13 774 948 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 1 606 259 | -713 167 | 465 649 | 1 853 778 |
| Årets resultat | 419 768 | 419 768 | -397 210 | 397 210 |
| S:a fritt eget kapital | 2 026 027 | -293 399 | 68 439 | 2 250 987 |
| S:a eget kapital | 16 445 703 | 419 768 | 0 | 16 025 935 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 419 768 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 319 426 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -713 167 |
| summa balanserat resultat | 2 026 027 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

| |
|------------------|
| 125 755 |
| 2 151 782 |

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 | 4 038 860 | 3 703 521 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 500 | 12 915 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 040 360 | 3 716 436 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 320 961 | -2 043 494 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -236 451 | -223 802 |
| Personalkostnader | Not 6 | -311 248 | -317 809 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -581 388 | -607 585 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 450 048 | -3 192 689 |
| RÖRELSERESULTAT | | 590 312 | 523 747 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 341 | 154 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -175 885 | -126 691 |
| Summa finansiella poster | | -170 544 | -126 537 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 419 768 | 397 210 |
| ÅRETS RESULTAT | | 419 768 | 397 210 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8, 14 | 28 232 744 | 28 763 150 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 232 744 | 28 763 150 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 28 232 744 | 28 763 150 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 45 256 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 646 731 | 1 825 995 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 97 780 | 86 646 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 789 767 | 1 912 641 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 789 767 | 1 912 641 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 022 511 | 30 675 791 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 431 931 | 431 931 |
| Kapitaltillskott | | 8 770 000 | 8 770 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 5 217 745 | 4 573 017 |
| Summa bundet eget kapital | | 14 419 676 | 13 774 948 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 606 259 | 1 853 778 |
| Årets resultat | | 419 768 | 397 210 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 026 027 | 2 250 987 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 16 445 703 | 16 025 935 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 9 247 176 | 8 620 263 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 247 176 | 8 620 263 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 4 687 052 | 5 431 425 |
| Leverantörsskulder | | 155 399 | 158 134 |
| Skatteskulder | | 14 556 | 8 436 |
| Övriga skulder | | 0 | 63 103 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 472 626 | 368 495 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 329 633 | 6 029 593 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 022 511 | 30 675 791 |

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 | 83 år | 83 år |
| Fastighetsförbättringar | 83 år | 83 år |
| Inventarier | 5-10 år | 5-10 år |
| Balkonger | 50 år | 50 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 347 682 | 3 345 366 |
| Hyror parkering | 211 500 | 209 650 |
| Hyror förråd | 19 533 | 4 200 |
| Elintäkter | 122 016 | 49 875 |
| Elintäkter moms | 314 211 | 62 664 |
| Överlåtelse/pantsättning | 15 698 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 8 194 | 22 976 |
| Gästlägenhet | 0 | 8 750 |
| Öresutjämning | 26 | 41 |
| | 4 038 860 | 3 703 521 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 4 200 |
| Övriga intäkter | 1 500 | 8 715 |
| | 1 500 | 12 915 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 314 146 | 236 640 |
| | Fastighetskötsel beställning | 5 297 | 8 737 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 1 799 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 10 068 | 25 854 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 4 150 |
| | Myndighetstillsyn | 4 676 | 19 231 |
| | Gemensamma utrymmen | 5 680 | 0 |
| | Garage/parkering | 1 307 | 0 |
| | Gård | 0 | 16 720 |
| | Serviceavtal | 10 443 | 11 716 |
| | Förbrukningsmateriel | 18 511 | 4 157 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 375 |
| | Brandskydd | 0 | 16 454 |
| | | 371 927 | 344 034 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 15 221 | 99 800 |
| | Sophantering/återvinning | 16 525 | 0 |
| | Källare | 2 150 | 0 |
| | Entré/trapphus | 13 516 | 10 313 |
| | Lås | 1 761 | 8 572 |
| | VVS | 47 300 | 38 916 |
| | Elinstallationer | 11 345 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 18 750 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 1 738 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 4 200 |
| | | 109 556 | 180 551 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 0 | 68 439 |
| | Installationer | 125 755 | 0 |
| | | 125 755 | 68 439 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 464 788 | 238 410 |
| | Värme | 513 883 | 517 312 |
| | Vatten | 218 317 | 202 878 |
| | Sophämtning/renhållning | 77 738 | 74 451 |
| | | 1 274 726 | 1 033 051 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 86 646 | 84 749 |
| | Självrisk | 0 | 14 820 |
| | Kabel-TV | 94 402 | 90 248 |
| | Bredband | 103 012 | 78 784 |
| | | 284 060 | 268 601 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 154 938 | 148 818 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 320 961 | 2 043 494 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | -800 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 6 648 | 8 933 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 479 | 1 022 |
| | Hysesförluster | 84 | 2 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 10 000 | 10 000 |
| | Föreningskostnader | 1 075 | 1 238 |
| | Styrelseomkostnader | 1 761 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 163 420 | 176 480 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 2 250 |
| | Administration | 25 523 | 7 626 |
| | Konsultarvode | 25 260 | 16 250 |
| | | 236 451 | 223 802 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 238 546 | 243 340 |
| | Sociala kostnader | 72 702 | 74 469 |
| | | 311 248 | 317 809 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 358 008 | 358 008 |
| | Förbättringar | 221 154 | 240 213 |
| | Markinventarier | 2 226 | 1 484 |
| | Inventarier | 0 | 7 880 |
| | | 581 388 | 607 585 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 39 831 852 | 38 898 576 |
| | Nyanskaffningar | 50 982 | 933 276 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 39 882 834 | 39 831 852 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -11 068 702 | -10 468 998 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -581 388 | -599 704 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -11 650 090 | -11 068 702 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 28 232 744 | 28 763 150 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 216 000 | 216 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 53 400 000 | 49 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 64 600 000 | 63 800 000 |
| | | 118 000 000 | 113 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 118 000 000 | 113 000 000 |
| | | 118 000 000 | 113 000 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 80 981 | 80 981 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 80 981 | 80 981 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -80 981 | -73 101 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -7 880 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -80 981 | -80 981 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 189 461 | 117 046 |
| | Momsavräkning | 12 227 | 67 896 |
| | Klientmedel hos SBC | 740 823 | 1 001 925 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 704 220 | 639 129 |
| | | 2 646 731 | 1 825 995 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 97 780 | 86 646 | |
| | | 97 780 | 86 646 | |
| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
| | Vid årets början | 4 573 017 | 3 975 214 | |
| | Reservering enligt stadgar | 713 167 | 713 167 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -68 439 | -115 364 | |
| | Vid årets slut | 5 217 745 | 4 573 017 | |
| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | SEB | 0,790 % | 4 050 671 | 4 168 131 |
| | SEB | 0,900 % | 4 569 592 | 4 569 592 |
| | SEB | 2,270 % | 5 313 965 | 5 313 965 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 13 934 228 | 14 051 688 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -4 687 052 | -5 431 425 |
| | | | 9 247 176 | 8 620 263 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 346 928 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 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 32 330 000 | 32 330 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Extern revisor | 10 000 | 10 000 |
| | Arvoden | 110 698 | 0 |
| | Sociala avgifter | 34 781 | 0 |
| | Ränta | 1 990 | 1 576 |
| | Avgifter och hyror | 315 157 | 356 919 |
| | | 472 626 | 368 495 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Amorterat 1 miljon på föreningens lån.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Magnus Oskar Mott
Ordförande

Lisbeth Hundal
Ledamot

Christian Lyckell
Ledamot

Charlotte Svegelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Björcksgatan
1937, org nr 757200-9400

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937 för
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Björcksgatan 1937:s
finansiella ställning per 2022-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Storlien 2023-05

Lars Ljungström

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