



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Albertina



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsförening Albertina

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 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 2046.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighet. Föreningens andel är 1,63 procent. Samfälligheten förvaltar ansvarar för mark som ligger inom samfällighetens område (sopsug ingår).

Styrelsen

Jesper Almén	Ordförande
Robert Lundell	Sekreterare
Henrik Ljungberg	Ledamot
Jessica Sondell	Ledamot
Torbjörn Lundberg	Suppleant
Anita Reinholdson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jesper Almén och Henrik Ljungberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Madelene Insulander	Ordinarie Extern	PwC
Patrik Huttu	Ordinarie Intern	

Valberedning

Solveig Andrén
Anne-Christine Coleman
Sara Nozohouri

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 67:1	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

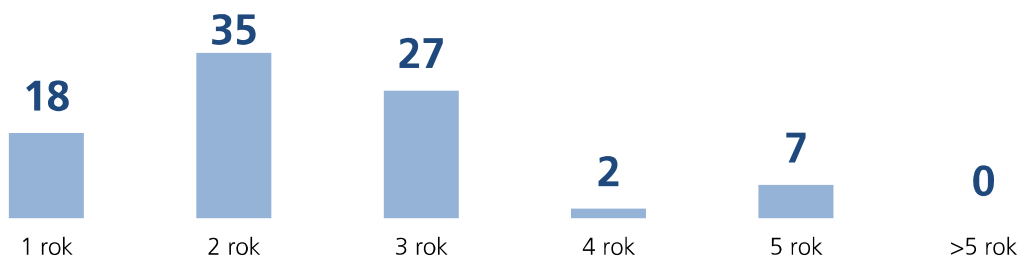
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 648 m², varav 5 684 m² utgör boyta och 964 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Joci Hairstudio	59 m ²	2023-09-01
Butcher Brothers AB	66 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Bastu
Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av trapphus	2022
Planerat underhåll	År
Fasad och takreparationer	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC

Övrig information

Föreningen är delaktiga i tre samfällighetsorganisationer, Eriksbergs Samfällighetsförening, Garageförening samt Grannsamverkan.

Föreningens ekonomi

För information kring föreningens ekonomi, se föreningens handlingsplan som är utfärdad 2022-11-14.

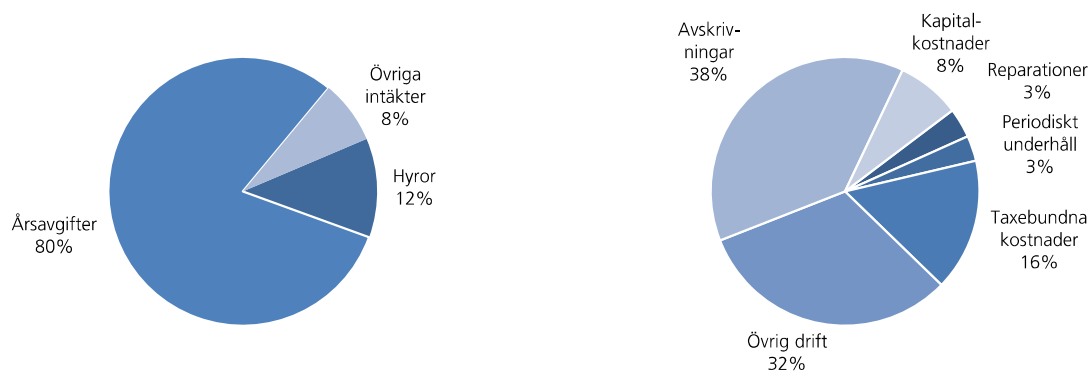
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-12-31 med 20 %.

	2021-2022	2020-2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 751 842	931 868
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 526 072	4 626 729
Finansiella intäkter	1 492	4 377
Ökning av långfristiga skulder	0	2 725 155
Ökning av kortfristiga skulder	139 062	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	282 201
	4 666 626	7 638 462
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 879 162	2 778 886
Finansiella kostnader	399 214	528 686
Ökning av kortfristiga fordringar	68 731	0
Minskning av långfristiga skulder	716 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 510 915
	4 063 607	6 818 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 354 861	1 751 842
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	603 019	819 974

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. En underhållsplan för byggnaderna finns framtagen och sträcker sig till 2046. Inledningsvis kommer planerat underhåll att vara ringa då byggnaderna är nybyggda.

Under räkenskaps år 2021 till 2022 har förening bland annat tillsammans med Eriksberg Samfällighet tagit fram ett nytt sopnedkast för plast, föreningen röstade fram att förvaltning av Riksbyggen var bristfällig och att förvaltarbyte skulle ske. Efter offertarbete valdes SBC som ny förvaltare till BRF Albertina. Vi har målat om våra trapphus för att skapa en trevligare uppfattning om föreningen. Utöver detta har även ett av tre lån omförhandlats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	642	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	188	191	147
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 502	12 358	12 437
Elkostnad/m ² totalyta	58	65	61
Värmekostnad/m ² totalyta	44	51	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	80	89
Soliditet (%)	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-731	-657	-191
Nettoomsättning (tkr)	4 521	4 539	4 652

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 684 m² bostäder och 964 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	214 750 000	0	0	214 750 000
Fond för yttre underhåll	2 489 401	472 000	0	2 017 401
S:a bundet eget kapital	217 239 401	472 000	0	216 767 401
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 271 816	-472 000	-656 776	-4 143 040
Årets resultat	-731 122	-731 122	656 776	-656 776
S:a ansamlad förlust	-6 002 939	-1 203 122	0	-4 799 816
S:a eget kapital	211 236 462	-731 122	0	211 967 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-731 122
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 799 816
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-472 000</u>
summa balanserat resultat	-6 002 938
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>162 350</u>
att i ny räkning överförs	-5 840 588

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 521 061	4 539 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 011	87 295
Summa rörelseintäkter		4 526 072	4 626 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 015 717	-1 959 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 580	-675 228
Personalkostnader	Not 6	-140 865	-143 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 980 310	-1 980 310
Summa rörelsekostnader		-4 859 472	-4 759 196
RÖRELSERESULTAT		-333 401	-132 467
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 492	4 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 214	-528 686
Summa finansiella poster		-397 722	-524 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-731 122	-656 776
ÅRETS RESULTAT		-731 122	-656 776

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	280 755 340	282 735 650
Summa materiella anläggningstillgångar	280 755 340	282 735 650
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	44 500	44 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	44 500	44 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	280 799 840	282 780 150
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 359	526
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 461 016	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	42 138	83 200
Summa kortfristiga fordringar	2 507 513	83 921
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 450 590
SBC klientmedel i SHB	0	301 252
Summa kassa och bank	0	1 751 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 507 513	1 835 764
SUMMA TILLGÅNGAR	283 307 353	284 615 914

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 750 000	214 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 489 401	2 017 401
Summa bundet eget kapital		217 239 401	216 767 401
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 271 816	-4 143 040
Årets resultat		-731 122	-656 776
Summa ansamlad förlust		-6 002 939	-4 799 816
SUMMA EGET KAPITAL		211 236 462	211 967 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	41 325 980	25 753 635
Summa långfristiga skulder		41 325 980	25 753 635
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 735 198	46 024 043
Leverantörsskulder		312 903	286 819
Skatteskulder		103 610	113 680
Övriga skulder		122 697	76 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	470 503	393 530
Summa kortfristiga skulder		30 744 911	46 894 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 307 353	284 615 914

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 för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2021-2022	2020-2021
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
	Årsavgifter	3 643 390	3 646 769
	Hyror bostäder	0	200
	Hysesbortfall	-526	0
	Hyror lokaler momspliktiga	181 513	171 540
	Hyror lokaler	0	12 360
	Hyror garage moms	346 560	336 000
	Hyror förråd	12 608	0
	Fastighetsskatt	0	6 600
	Vattenintäkter	0	5 669
	Vattenintäkter moms	0	141 228
	Kallvattenintäkter	64 216	0
	Varmvattenintäkter	91 051	0
	Elintäkter moms	160 188	219 068
	Gemensamhetslokal	2 100	0
	Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
	Gästlägenhet	2 800	0
	Öresutjämnning	13	0
		4 521 061	4 539 434
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Gemensamhetslokal	0	5 800
	Bastu	0	4 500
	Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	34 297
	Gästlägenhet	0	17 200
	Övriga intäkter	5 011	25 498
		5 011	87 295

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	92 227	6 273
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 918	0
	Snöröjning/sandning	13 397	0
	Städning enligt beställning	15 236	28 660
	Mattvätt/Hyrmattor	28 343	0
	Sotning	8 008	0
	Hissbesiktning	6 879	17 519
	Gemensamma utrymmen	12 027	0
	Garage/parkering	17 084	0
	Serviceavtal	94 747	20 969
	Förbrukningsmateriel	23 913	41 743
	Störningsjour och larm	300	0
	Brandskydd	0	2 855
		340 078	118 018
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	375	18 466
	Lokaler	20 307	15 717
	Gemensamma utrymmen	0	20 629
	Sophantering/återvinning	6 248	0
	Källare	797	0
	Entré/trapphus	0	4 211
	Lås	8 570	5 341
	VVS	50 640	49 336
	Värmeanläggning/undercentral	9 417	0
	Ventilation	7 975	26 539
	Elinstallationer	0	5 792
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 204	0
	Hiss	27 940	54 899
	Balkonger/altaner	7 053	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 219	0
	Vattenskada	26 176	954
		182 921	201 885
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	94 750
	Gemensamma utrymmen	0	48 357
	Entré/trapphus	162 350	0
	Installationer	0	60 405
		162 350	203 512
	Taxebundna kostnader		
	El	382 707	430 371
	Värme	294 662	339 138
	Vatten	136 522	188 559
	Sophämtning/renhållning	14 262	1 531
	Grovsopor	3 174	0
		831 327	959 599
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 210	78 256
	Samfällighetsavgift	146 243	140 402
	Kabel-TV	221 658	207 932
		452 111	426 590
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 930	57 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 015 717	1 966 604

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	6 564	0
	Tele- och datakommunikation	11 492	2 508
	Inkassering avgift/hyra	517	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 119	19 683
	Föreningskostnader	15 957	3 738
	Fritids- och trivselkostnader	11 824	795
	Förvaltningsarvode	530 234	582 701
	Förvaltningsarvodena övriga	1 245	13 654
	Administration	40 755	40 526
	Korttidsinventarier	2 988	0
	Konsultarvode	28 261	0
	Tidningar facklitteratur	0	3 523
	Övriga driftskostnader	41 624	1 400
		722 580	668 528

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 620	110 658
	Sociala kostnader	31 245	33 096
		140 865	143 754

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	1 980 310	1 980 310
		1 980 310	1 980 310

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	292 637 200	292 637 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	292 637 200	292 637 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 901 550	7 921 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 980 310	-1 980 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 881 860	-9 901 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	280 755 340	282 735 650
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	155 414 000	123 997 000
	Taxeringsvärde mark	71 279 000	84 703 000
		226 693 000	208 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	222 000 000	203 000 000
	Lokaler	4 693 000	5 700 000
		226 693 000	208 700 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-06-30	2021-06-30
	Insats	44 500	44 500
		44 500	44 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	27 792	195
	Klientmedel hos SBC	2 354 840	0
	Inkasso	4 280	0
	Fordringar	61 833	0
	Fordringar kreditfakturor	12 250	0
	Räntekonto hos SBC	21	0
		2 461 016	195
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Försäkring	42 138	42 071
	Kabel-TV	0	16 591
	Förutbetalda hyresintäkter	0	11 519
	Övrigt	0	13 019
		42 138	83 200

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-06-30	2021-06-30
	Vid årets början	2 017 401	1 700 556
	Reservering enligt stadgar	472 000	472 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-155 155
	Vid årets slut	2 489 401	2 017 401

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30	ändringsdag
	Nordea	0,600 %	22 565 980	0
	Nordea	3,680 %	22 540 000	22 770 000
	Nordea	0,530 %	25 955 198	25 979 198
	Swedbank		0	23 028 480
	Summa skulder till kreditinstitut		71 061 178	71 777 678
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 735 198	-46 024 043
			41 325 980	25 753 635

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 041 178 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	78 250 000	78 250 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	El	0	12 829
	Värme	0	16 056
	Vatten	0	15 035
	Sophämtning	0	1 531
	Arvoden	12 755	0
	Sociala avgifter	4 008	0
	Ränta	25 668	46 827
	Avgifter och hyror	387 928	301 252
	Övriga upplupna kostnader	40 144	0
		470 503	393 530

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har gjort följande underhåll och förbättringar:

Vi har valt att byta vår belysning i gemensamma utrymmen till LED. Anledning till detta är att det är en bra investering som betalar av sig fort och är mer miljövänligt.

Omförhandling av vårt bredbandsavtal med Telia.

Under sommaren 2023 kommer ytterligare ett lån att omförhandlas.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Jesper Almén
Ordförande

Robert Lundell
Sekreterare

Henrik Ljungberg
Ledamot

Jessica Sondell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Madelene Insulander
Extern revisor

Patrik Huttu
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bostadsrättsföreningen Albertina, org.nr 769622-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bostadsrättsföreningen Albertina för år 2021/2022.

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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Albertina 21/22 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Madelene Insulander
Auktoriserad revisor

Patrik Huttu
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022/2023	Utfall 2021/2022
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	3 643 000	3 643 390
Hysesbortfall	0	-526
Hyor lokaler momspliktiga	183 000	181 513
Hyor garage moms	346 000	346 560
Hyor förråd	12 000	12 608
Kallvattenintäkter	200 000	64 216
Varmvattenintäkter	0	91 051
Elintäkter moms	230 000	160 188
Gemensamhetslokal	0	2 100
Överlåtelse/pantsättning	0	17 147
Gästlägenhet	5 000	2 800
Öresutjämning	0	13
Övriga intäkter	0	5 011
	4 619 000	4 526 072
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	-80 000	-92 227
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-27 918
Snöröjning/sandning	-20 000	-13 397
Städning enligt beställning	-15 000	-15 236
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-28 343
Sotning	-5 000	-8 008
Hissbesiktning	-7 000	-6 879
Gemensamma utrymmen	0	-12 027
Garage/parkering	0	-17 084
Serviceavtal	-112 000	-94 747
Förbrukningsmateriel	-30 000	-23 913
Störningsjour och larm	0	-300
	-310 000	-340 078
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-175 000	0
Brf Lägenheter	0	-375
Lokaler	0	-20 307
Sophantering/återvinning	0	-6 248
Källare	0	-797
Lås	0	-8 570
VVS	0	-50 640
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 417
Ventilation	0	-7 975
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 204
Hiss	0	-27 940
Balkonger/altaner	0	-7 053
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 219
Vattenskada	0	-26 176
	-175 000	-182 921
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	-162 350
	0	-162 350

	Budget	Utfall
	2022/2023	2021/2022
Taxebundna kostnader		
El	-450 000	-382 707
Värme	-350 000	-294 662
Vatten	-180 000	-136 522
Sophämtning/renhållning	-7 000	-14 262
Grovsopor	0	-3 174
	-987 000	-831 327
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-80 000	-84 210
Samfällighetsavgift	-150 000	-146 243
Kabel-TV	-210 000	-221 658
	-440 000	-452 111
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 000	-46 930
	-58 000	-46 930
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	-6 564
Tele- och datakommunikation	-9 000	-11 492
Inkassering avgift/hyra	0	-517
Hysesförluster	0	-1
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-31 119
Föreningskostnader	-20 000	-15 957
Fritids- och trivselkostnader	0	-11 824
Förvaltningsarvode	-510 000	-530 234
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 245
Administration	-30 000	-40 755
Korttidsinventarier	0	-2 988
Konsultarvode	0	-28 261
Övriga driftskostnader	0	-41 624
	-601 000	-722 580
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-90 000	-101 700
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-5 620
Övriga arvoden	0	-2 300
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-31 245
	-126 000	-140 865
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-1 980 000	-1 980 310
	-1 980 000	-1 980 310
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 677 000	-4 859 472
RÖRELSERESULTAT	-58 000	-333 401
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	0	23
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 469
Låneräntor	-1 103 000	-395 187
Räntekostnader skattekonto	0	-3 243
Övriga räntekostnader	0	-784
	-1 103 000	-397 722
RESULTAT	-1 161 000	-731 122

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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