



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 144:6	2004	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.

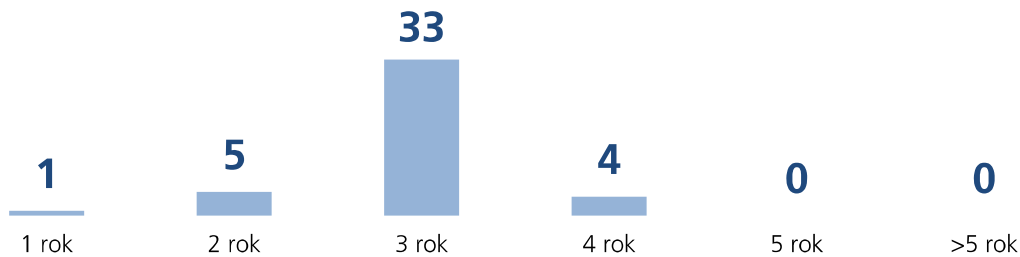
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 002 m<sup>2</sup>, varav 3 002 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal
Tvättstuga	Tvättstuga
Cykelrum	Större Cykelrum

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya Markbehållare för avfall	2022	De gamla är uttjänta. Klagomål från Kretslopp och Vatten.
Grundförstärkning	2022	Underminerad mark runt huset.
Gård	2022	Upprustning/nollställning i samband med övriga markarbeten.
Ny gunga	2020	Ny gunga
Elsystem	2019	Renovering pga. ålder.
Värmesystem	2019	Renovering och energisparande åtgärder
Utökning av låssystem	2019	Bygga bort problem med inbrott pga nycklar som kommit på vift.
Byte av porttelefoni	2018	I samband med renovering av dörrar
Byte låssystem entréer och förrådsutrymmen	2018	Sker i samband vid renovering av entrédörrarna.
Renovering av Entrédörrar	2018	Dörrarna börjar komma till åldern.
Avloppsstammar stående, relining	2015 - 2016	Spricker i rören, nödvändigt att åtgärda.
Avloppsstammar i källaren och bottenplattan, byte/relining	2015	Åtgärdas samtidigt med stående relining
Ventilationshuvor	2013	Montering av ventilationshuvor för förbättrad frånluftsventilation
Fasad renoverad	2013	Fasaden som vetter mot Verktumsgatan. Bl.a. byte av dåliga stenar
Tvättstugerenovering	2012	Totalrenovering av tvättstuga
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Sker i samband med vattenstambyte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyresrätter	2023	Vi planerar att renovera ytskikt i två utvalda hyresrätter.
Ny fasad söder.	2023	Utsatt fasad drabbad av issprängningar. Tidigare åtgärder undermåligt utförda.
Byte av balkongdörrar	2023	Balkongdörrarna börjar bli i dåligt skick och kommer behöva bytas ut. När är inte beslutat.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Passagesystem	Monitor
Städ	Samhall
Förvaltning	SBC
El	Göteborg energi AB
El	Enkla Elbolaget AB
Styrelse mobil	Tele2
Sophantering	Göteborgs stad Intraservice

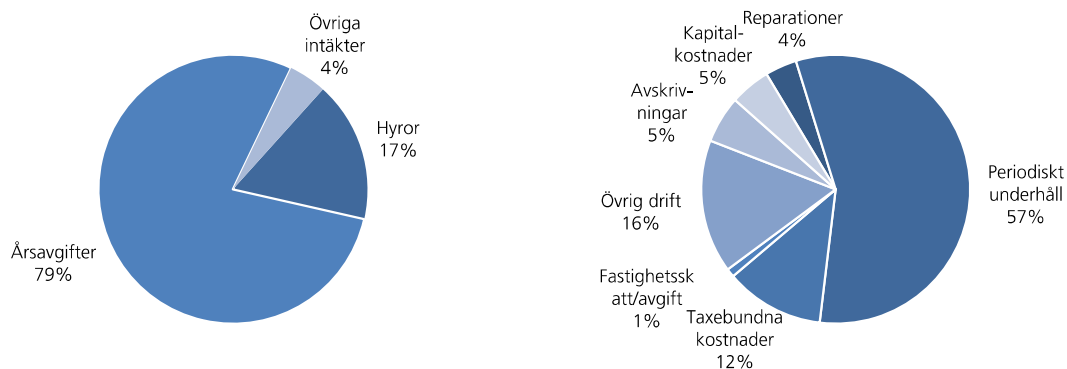
## Föreningens ekonomi

Vi har haft avsevärda utgifter i samband med markentreprenaden och planerar att stabilisera vår ekonomi med två planerade lägenhetsförsäljningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 574 472</b>	<b>4 112 143</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 658 242	2 673 058
Finansiella intäkter	3 813	531
Ökning av kortfristiga skulder	118 912	37 397
	<b>2 780 966</b>	<b>2 710 986</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 678 846	1 627 322
Finansiella kostnader	306 829	210 585
Ökning av kortfristiga fordringar	41 011	10 750
Minskning av långfristiga skulder	450 190	400 000
	<b>6 476 876</b>	<b>2 248 657</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>878 562</b>	<b>4 574 472</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 695 910</b>	<b>462 329</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 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

Framgångsrikt projekt med nya dagvattenledningar samt markskikt, planteringar och cykelställ.

Ändrat förfarande angående balkongdörrarna för enklare förvaltning.

Nya markbehållare för sopor och kompost.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 2 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	808	808	808	807
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	918	1 045	1 045	1 045
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 269	7 443	7 598	7 753
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	47	47	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	102	86	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	26	34	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	70	76	83
Soliditet (%)	44	49	48	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 685	474	564	-1 624
Nettoomsättning (tkr)	2 634	2 668	2 663	2 598

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 002 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 810 044	0	0	16 810 044
Upplåtelseavgifter	5 912 453	0	0	5 912 453
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 397	0	0	-168 397
Fond för yttre underhåll	1 783 101	594 367	0	1 188 734
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 337 201</b>	<b>594 367</b>	<b>0</b>	<b>23 742 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 563 336	-594 367	474 211	-5 443 181
Årets resultat	-3 685 091	-3 685 091	-474 211	474 211
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 248 428</b>	<b>-4 279 458</b>	<b>0</b>	<b>-4 968 969</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 088 773</b>	<b>-3 685 091</b>	<b>0</b>	<b>18 773 865</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 685 091
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 968 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-594 367
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 248 429</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 783 101
<b>-7 465 328</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 634 499	2 668 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 743	4 936
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 658 242</b>	<b>2 673 058</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 168 338	-1 287 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-415 382	-246 201
Personalkostnader	Not 6	-95 127	-93 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 471	-361 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 040 317</b>	<b>-1 988 793</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 382 075</b>	<b>684 265</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 813	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 829	-210 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 016</b>	<b>-210 054</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 685 091</b>	<b>474 211</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 685 091</b>	<b>474 211</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	33 498 340	33 859 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 498 340</b>	<b>33 859 811</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 499 340</b>	<b>33 860 811</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	22 262	290
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	913 232	4 590 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>935 494</b>	<b>4 590 393</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	798	798
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>798</b>	<b>798</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>936 292</b>	<b>4 591 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 435 632</b>	<b>38 452 002</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 554 100	22 554 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 783 101	1 188 734
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 337 201</b>	<b>23 742 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 563 336	-5 443 181
Årets resultat		-3 685 091	474 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 248 428</b>	<b>-4 968 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 088 773</b>	<b>18 773 865</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	18 797 935	19 248 125
Leverantörsskulder		188 805	109 457
Skatteskulder		6 137	3 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	353 982	316 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 346 859</b>	<b>19 678 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 435 632</b>	<b>38 452 002</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	150 år (kvar 92 år)	150 år (kvar 93 år)
Fastighetsförbättringar	120 år (107 år kvar)	120 år (kvar 108 år)

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 088 462	2 088 462
Hyror bostäder	381 910	434 857
Hyror parkering	66 960	52 248
Bredbandsintäkter	59 640	60 480
Hysesrabatt	-2 640	0
Elintäkter	0	166
Elintäkter moms	35 579	31 908
Överlåtelse/pantsättning	4 589	0
Öresutjämning	-1	1
	<b>2 634 499</b>	<b>2 668 122</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	5 534	4 736
Övriga intäkter	18 209	200
	<b>23 743</b>	<b>4 936</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	93 518	94 039
	Fastighetskötsel beställning	1 313	5 890
	Fastighetskötsel gård beställning	8 598	28 463
	Snöröjning/sandning	24 878	29 841
	Städning entreprenad	65 905	85 818
	Myndighetstillsyn	0	3 900
	Gård	0	465
	Serviceavtal	9 999	39 229
	Förbrukningsmateriel	1 163	1 251
	Fordon	0	125
		<b>205 373</b>	<b>289 021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 976	11 419
	Källare	1 206	0
	Entré/trapphus	5 251	6 448
	Lås	125 708	4 579
	VVS	0	11 395
	Elinstallationer	80 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 208	97 418
	Fasad	9 581	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 942
		<b>243 680</b>	<b>133 201</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	116 503	0
	Balkonger/altaner	543 750	0
	Mark/gård/utemiljö	2 936 558	0
		<b>3 596 811</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	223 597	140 984
	Värme	304 737	304 865
	Vatten	114 605	78 583
	Sophämtning/renhållning	106 247	42 165
	Grovsopor	5 605	0
		<b>754 791</b>	<b>566 597</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 094	49 527
	Markhyra/vägavgift/avgäld	18 750	0
	Tomträttsavgäld	116 625	75 000
	Kabel-TV	114 897	67 738
	Bredband	0	43 704
		<b>302 366</b>	<b>235 969</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 317</b>	<b>62 737</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 168 338</b>	<b>1 287 525</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	3 126
	Tele- och datakommunikation	585	432
	Juridiska åtgärder	0	28 875
	Inkassering avgift/hyra	971	513
	Revisionsarvode extern revisor	99 472	14 375
	Föreningskostnader	450	14 200
	Fritids- och trivselkostnader	5 000	3 567
	Förvaltningsarvode	82 105	102 528
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 750
	Administration	8 568	2 628
	Konsultarvode	203 271	66 587
	Föreningsavgifter	8 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		<b>415 382</b>	<b>246 201</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 385	71 400
	Sociala kostnader	22 742	22 196
		<b>95 127</b>	<b>93 596</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	361 471	361 471
		<b>361 471</b>	<b>361 471</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 234 901	39 234 901
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 234 901</b>	<b>39 234 901</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 375 090	-5 013 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-361 471	-361 471
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 736 561</b>	<b>-5 375 090</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 498 340</b>	<b>33 859 811</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	24 000 000
		<b>58 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 000 000	53 000 000
		<b>58 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats	1 000	1 000
		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1	0
	Momsavräkning	35 467	16 429
	Klientmedel hos SBC	469 996	3 523 221
	Räntekonto hos SBC	407 768	1 050 453
		<b>913 232</b>	<b>4 590 103</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 188 734	594 367
	Reservering enligt stadgar	594 367	594 367
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 783 101</b>	<b>1 188 734</b>

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 000 000	24 000 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	72 450	68 550
	Sociala avgifter	22 763	21 538
	Ränta	50 920	12 247
	Avgifter och hyror	207 849	214 663
		<b>353 982</b>	<b>316 998</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att byta söder fasad är pausat på grund av världsläget och skenande räntor. Vi har upprättat en teknisk utredning inför kommande åtgärd i framtiden.

Vi fokuserar under 2023 på att renovera två tomställda hyresrätter samt underhållsrenovering på två uthyrda hyresrätter samt att säkra vår ekonomi.

Tomträttsarrendet har ökat i kostnad avsevärt vilket vi planerar att ta höjd för.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Anton Modig  
Ordförande

Mia Bäck  
Ledamot

Granit Demiq  
Ledamot

Carl-Fredrik David Thordenberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kjell Eriksson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Distansverket**

**Organisationsnummer 769610-7882**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Distansverket för räkenskapsåret 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## **Revisorns ansvar**

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Distansverket för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Göteborg den 12 maj 2023

Revisorsringen Sverige AB

---

Kjell Eriksson

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