



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 Västergatan 16-22

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 2021 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för användning utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 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 Södra Annedalgaragens Samfällighet med andelstalet 10,939%, Södra Annedalsparkens Samfällighetsförening med andelstalet 47,79 samt Annedals Sopsugs Samfällighetsförening med andelstalet 3,82. Samfälligheterna förvaltar ett garage, en park och en sopsug.

Styrelsen

Lars Häglund	Ordförande	
Alexander Piagner	Ordförande	Avgående ordförande
Tommy Abrahamsson	Ledamot	
Rolf Aspelin	Ledamot	
Mikael Boberg	Ledamot	
Cecilia Halldner	Ledamot	
Camilla Löfstedt	Ledamot	
Johnny Tsang	Ledamot	
Erik Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Malin Johannesson	Ordinarie Extern	Bo Revision AB
Susanne Andersson	Suppleant Extern	Bo Revision AB
Carina Bulic	Ordinarie Intern	
Anders Olsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Reinhold Gillholm	
Christian Ragnarsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annedal 7:12	1975	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 1 flerbostadshus.

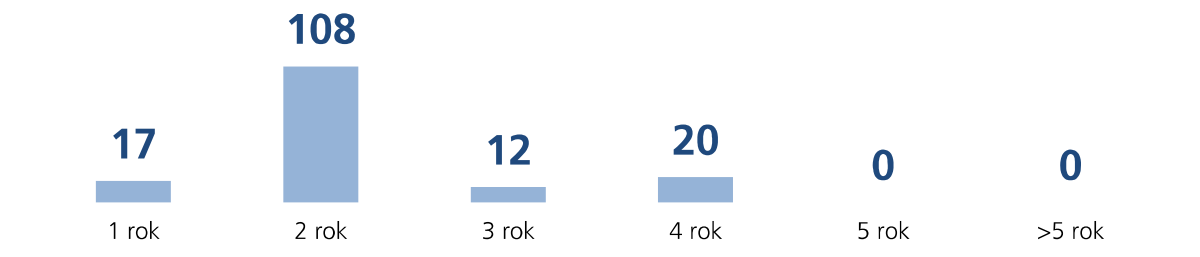
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 532 m², varav 9 338 m² utgör boyta och 194 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lokal nr 6601 105 kvm	Uthyrd
Lokal nr 6602 60 kvm	BRF-lokal
Lokal nr 6603 23 kvm	Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll Entréer	2022 - 2023
Fasadarbete	2022 - 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

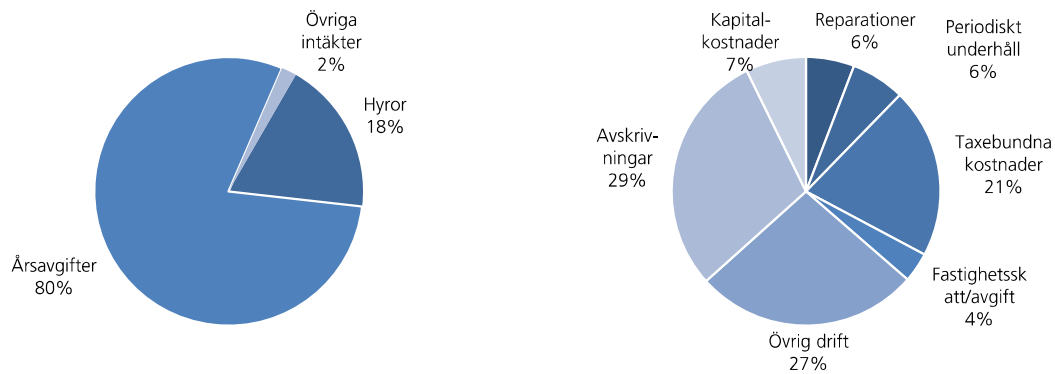
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice	Novo Fastighet och Förvaltning

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 687 858	6 226 903
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 213 658	6 177 683
Finansiella intäkter	4 382	128
Minskning kortfristiga fordringar	254 577	0
Medlemsinsatser	0	3 780 000
Minskning av kortfristiga fordringar	0	78 837
Ökning av kortfristiga skulder	0	
	6 472 617	10 036 648
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 574 593	4 924 425
Finansiella kostnader	525 729	515 546
Minskning av långfristiga skulder	0	7 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	341 452	135 721
	5 441 774	12 575 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 718 701	3 687 858
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 030 843	-2 539 045

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lagt om lån hos Nordea och Handelsbanken.
- Trots det osäkra ekonomiska omvärldsläget har styrelsen beslutat att inte höja avgiften eftersom föreningen har en stark ekonomi.
- Föreningen har under året genomfört ett underhållsarbete av fasaderna.
- Den 30 maj 2022 hölls ordinarie föreningsstämma.
- Jul/Glöggmingel i december vid stora granen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 151 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 237
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 240

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	555	555	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 082	842	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 317	6 501	6 962	7 604
Elkostnad/m ² totalyta	62	52	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	33	57	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	54	-	-
Soliditet (%)	77	77	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-995	-1 424	-469	-1 193
Nettoomsättning (tkr)	6 192	6 159	7 122	7 478

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 338 m² bostäder och 194 m² lokaler. SBC beräknar nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare år vilket kan ge en bristande jämförbarhet mellan år 2022 och tidigare år.

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	136 127 311	0	0	136 127 311
Upplåtelseavgifter	58 461 792	0	0	58 461 792
Fond för yttre underhåll	3 820 814	729 000	0	3 091 814
S:a bundet eget kapital	198 409 917	729 000	0	197 680 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 017 418	-729 000	-1 424 066	-4 864 352
Årets resultat	-994 799	-994 799	1 424 066	-1 424 066
S:a fritt eget kapital	-8 012 217	-1 723 799	0	-6 288 418
S:a eget kapital	190 397 700	-994 799	0	191 392 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-994 799
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 288 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-729 000
summa balanserat resultat	-8 012 217

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

470 540
-7 541 677

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	6 191 596	6 158 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 062	18 767
Summa rörelseintäkter		6 213 658	6 177 682
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 913 527	-4 195 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 273	-367 133
Personalkostnader	Not 6	-351 793	-363 935
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 112 517	-2 161 905
Summa rörelsekostnader		-6 687 110	-7 086 330
RÖRELSERESULTAT		-473 452	-908 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 382	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 729	-515 546
Summa finansiella poster		-521 347	-515 418
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-994 799	-1 424 066
ÅRETS RESULTAT		-994 799	-1 424 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	243 132 648	245 245 165
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		243 132 648	245 245 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 132 648	245 245 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 058	2 193
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 374 379	2 823 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	270 009
Summa kortfristiga fordringar		4 401 437	3 096 072
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		349 044	878 144
Summa kassa och bank		349 044	878 144
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 750 481	3 974 216
SUMMA TILLGÅNGAR		247 883 129	249 219 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 589 103	194 589 103
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 820 814	3 091 814
Summa bundet eget kapital		198 409 917	197 680 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 017 418	-4 864 352
Årets resultat		-994 799	-1 424 066
Summa fritt eget kapital		-8 012 217	-6 288 418
SUMMA EGET KAPITAL		190 397 700	191 392 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 500 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		31 500 000	38 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 000 000	18 500 000
Leverantörsskulder		227 957	249 912
Skatteskulder		12 818	21 703
Övriga skulder		38 403	121 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	706 251	934 045
Summa kortfristiga skulder		25 985 429	19 826 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 883 129	249 219 380

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.

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25-120 år	25-120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 952 731	4 943 194
Hyror bostäder	557 648	548 980
Hysesbortfall	0	-12 472
Hyror lokaler momspliktiga	78 780	0
Hyror lokaler	0	85 572
Hyror garage	511 875	519 675
Hyror förråd	500	900
Hysesrabatt	0	-2 832
Gemensamhetslokal	900	0
Överlåtelse/pantsättning	22 460	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 608	20 488
Gästlägenhet	54 300	44 100
Öresutjämning	-205	1
Övriga intäkter	0	11 310
	6 191 596	6 158 915

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	18 767
	Återbäring försäkringsbolag	11 112	0
	Övriga intäkter	10 950	0
		22 062	18 767

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 806	223 375
	Fastighetsskötsel beställning	23 436	52 561
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 935	0
	Snöröjning/sandning	22 991	38 536
	Städning entreprenad	103 838	98 418
	Städning enligt beställning	28 588	13 380
	Mattvätt/Hyrmattor	22 323	0
	Hissbesiktning	9 278	5 492
	Myndighetstillsyn	8 000	0
	Bevakning	6 520	6 510
	Garage/parkering	624	0
	Sophantering	1 401	0
	Serviceavtal	116 004	134 883
	Förbrukningsmateriel	9 576	11 735
	Störningsjour och larm	2 376	0
	Brandskydd	17 244	0
		527 940	584 890

Fortsättning på nästa sida

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	63 088
Hyreslägenheter	22 213	0
Lokaler	364	0
Tvättstuga	27 989	0
Sophantering/återvinning	48 113	0
Entré/trapphus	5 011	0
Lås	4 133	0
VVS	158 939	33 388
Värmeanläggning/undercentral	11 369	16 370
Ventilation	77 051	35 031
Elinstallationer	0	16 474
Hiss	35 551	28 129
Huskropp utvändigt	0	16 243
Tak	8 396	0
Fönster	958	0
Balkonger/altaner	16 838	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 872
Skador/klotter/skadegörelse	6 408	0
Vattenskada	0	33 523
Övrigt	0	100 582
	423 333	348 700
Periodiskt underhåll		
Byggnad invändigt	0	675 178
Entré/trapphus	160 000	0
VVS	0	67 168
Byggnad utvändigt	0	79 471
Tak	32	0
Fasad	310 508	0
Mark/gård/utemiljö	0	35 671
	470 540	857 489
Taxebundna kostnader		
El	592 873	493 963
Värme	390 890	547 090
Vatten	207 713	248 265
Sophämtning/renhållning	272 909	208 264
Grovsopor	10 866	6 265
	1 475 251	1 503 847
Övriga driftkostnader		
Försäkring	145 230	98 428
Markhyra/vägavgift/avgäld	40 590	31 836
Samfällighetsavgift	107 528	132 244
Kabel-TV	153 551	390 437
Bredband	311 501	0
	758 400	652 945
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	258 063	247 933
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 913 527	4 195 803

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 854	0
	Tele- och datakommunikation	16 611	30 704
	Inkassering avgift/hyra	5 118	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 838
	Föreningskostnader	22 270	9 581
	Styrelseomkostnader	8 783	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 268	1 618
	Förvaltningsarvode	115 573	206 233
	Förvaltningsarvodena övriga	24 175	0
	Administration	33 449	14 156
	Korttidsinventarier	4 395	18 550
	Konsultarvode	42 022	26 365
	Tidningar facklitteratur	1 537	0
	Övriga driftskostnader	10 718	43 088
		309 273	367 133
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	285 800	292 185
	Sociala kostnader	65 993	71 750
		351 793	363 935
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 014 688	1 067 289
	Förbättringar	1 097 830	1 094 616
		2 112 517	2 161 905

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	267 156 787	267 156 787
	Utgående anskaffningsvärde	267 156 787	267 156 787
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 911 622	19 749 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 112 517	-2 161 905
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 024 139	-21 911 622
	Planenligt restvärde vid årets slut	243 132 648	245 245 165
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 640 600	73 640 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	146 980 000	130 955 000
	Taxeringsvärde mark	189 978 000	191 932 000
		336 958 000	322 887 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	335 000 000	321 000 000
	Lokaler	1 958 000	1 887 000
		336 958 000	322 887 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 656	85 656
	Nyanskaffningar	0	
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 656	85 656
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 656	-85 656
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 656	-85 656
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	0	2 809 714
	Skattekonto	3 105	14 156
	Klientmedel hos SBC	3 315 322	0
	Inkasso	1 617	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		4 374 379	2 823 870

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	270 009
		0	270 009

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 091 814	3 220 303
	Reservering enligt stadgar	729 000	729 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-857 489
	Vid årets slut	3 820 814	3 091 814

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken 405493 omlagt till 816022	3,460 % 4 500 000	4 500 000	2027-12-01
	Handelsbanken 463787 omlagt till 805195	3,790 % 9 000 000	9 000 000	2027-10-30
	Handelsbanken 543696	0,740 % 16 000 000	16 000 000	2023-12-01
	Handelsbanken 543700	0,740 % 4 000 000	4 000 000	2023-12-01
	Handelsbanken 633261	0,630 % 13 000 000	13 000 000	2025-12-01
	Handelsbanken 816021	3,030 % 5 000 000	0	2023-03-01
	Nordea 17046	0,880 % 5 000 000	5 000 000	2026-05-20
	Nordea 17038	0 0	5 000 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut	56 500 000	56 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-25 000 000	-18 500 000	
		31 500 000	38 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 500 000 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	100 300 000	100 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	103 702	41 520
	Avgifter och hyror	565 483	556 450
	Upplupna kostnader	37 066	336 075
		706 251	934 045

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Lars Häglund
Ordförande

Johnny Tsang
Ledamot

Tommy Abrahamsson
Ledamot

Rolf Aspelin
Ledamot

Mikael Boberg
Ledamot

Cecilia Halldner
Ledamot

Camilla Löfstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johannesson
Extern revisor

Carina Bulic
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västergatan 16-22, org.nr. 769613-4407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västergatan 16-22 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carina Bulic
Av föreningen vald 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