



# 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)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Makrillen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Stella Nicoloff	Ordförande
Oskar Bjärne Larsson	Ledamot
Erik Nordmark	Ledamot
Edwards Armando Santana Miranda	Ledamot
Joel Siitonen	Ledamot
Mahir Üven	Ledamot

Lina Maria Andersson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Malin Johannesson                      Ordinarie Extern                      BoRevision

#### Valberedning

Fanndis Hermansdottir  
Jennifer Jönsson  
Annika Linlöcken

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamlestaden 5:8	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 2 flerbostadshus.

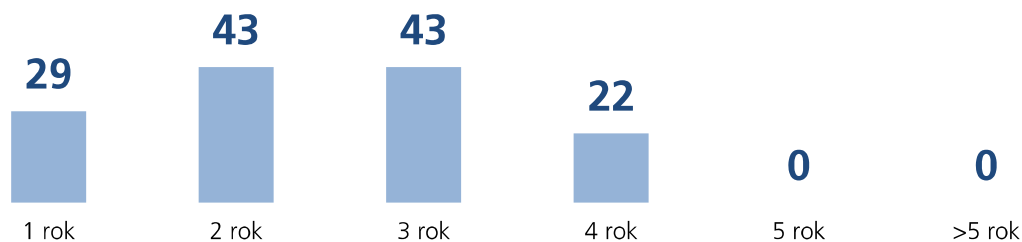
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 538 m<sup>2</sup>, varav 8 538 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum/övernattning

Gemensam tvättstuga

Hälsostudio med IR bastu

## Kommentar

Bokas via Aptus appen

Bokas via Aptus appen

Bokas via Aptus appen

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC

Teknisk förvaltning

SBC

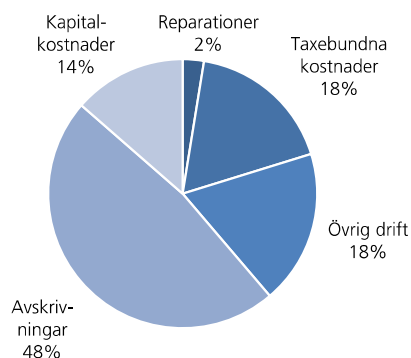
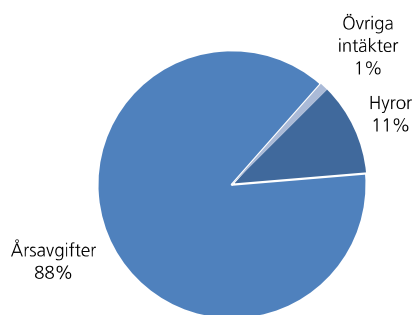
## Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 145 634</b>	<b>397 508</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 920 742	2 864 086
Finansiella intäkter	5 409	433
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 626
Medlemsinsatser	0	419 560 000
Ökning av långfristiga skulder	0	118 038 166
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 346 409
	<b>6 926 151</b>	<b>542 813 720</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 750 468	1 686 227
Finansiella kostnader	1 188 063	328 739
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	416 599 200
Ökning av kortfristiga fordringar	699 186	0
Minskning av långfristiga skulder	1 183 336	0
Minskning av kortfristiga skulder	593 809	0
	<b>6 414 862</b>	<b>418 614 166</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 656 922</b>	<b>4 145 634</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>511 289</b>	<b>3 748 126</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 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till stämman år 2022 inkom det motioner om balkonginglasning samt installation av laddningsplatser i garaget.

Styrelsen fick då i uppdrag av stämman att undersöka möjligheterna, det arbetet fortgår och styrelsen kommer att presentera förslag under 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st  
Överlåtelse under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 196  
Tillkommande medlemmar: 47  
Avgående medlemmar: 35  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 208

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	712	290	55
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 686	13 825	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	11	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	15	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	7	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	139	39	0
Soliditet (%)	78	78	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 178	850	-7
Nettoomsättning (tkr)	6 920	2 762	500

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 538 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	372 760 000	0	0	372 760 000
Upplåtelseavgifter	46 800 000	0	0	46 800 000
Fond för yttre underhåll	1 513 615	854 244	0	659 371
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>421 073 615</b>	<b>854 244</b>	<b>0</b>	<b>420 219 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-513 001	-854 244	849 553	-508 310
Årets resultat	-1 178 372	-1 178 372	-849 553	849 553
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 691 373</b>	<b>-2 032 616</b>	<b>0</b>	<b>341 243</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>419 382 242</b>	<b>-1 178 372</b>	<b>0</b>	<b>420 560 614</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 178 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	341 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-854 244
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 691 373</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 691 373</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	6 919 941	2 762 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	801	101 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 920 742</b>	<b>2 864 086</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 301 463	-1 620 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 963	-66 058
Personalkostnader	Not 6	-180 042	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 165 992	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 916 460</b>	<b>-1 686 227</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 282</b>	<b>1 177 859</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 409	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 188 063	-328 739
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 182 654</b>	<b>-328 306</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 178 372</b>	<b>849 553</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 178 372</b>	<b>849 553</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	533 043 008
		537 209 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>533 043 008</b>	<b>537 209 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>533 043 008</b>	<b>537 209 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	22 824	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	5 327 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	6 257
		0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 356 221</b>	<b>4 145 746</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 356 221</b>	<b>4 145 746</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>538 399 229</b>	<b>541 354 746</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		419 560 000	419 560 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 513 615	659 371
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>421 073 615</b>	<b>420 219 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-513 001	-508 310
Årets resultat		-1 178 372	849 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 691 373</b>	<b>341 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>419 382 242</b>	<b>420 560 614</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	77 114 002	77 902 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 114 002</b>	<b>77 902 890</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 740 828	40 135 276
Leverantörsskulder		160 345	85 095
Skatteskulder		695 480	1 840 000
Övriga skulder		14 475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 291 858	830 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 902 985</b>	<b>42 891 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>538 399 229</b>	<b>541 354 746</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 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	6 078 182	2 472 285
Hyror parkering	0	28 278
Hyror garage	772 287	258 715
Överlåtelse/pantsättning	34 293	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 035	3 094
Gästlägenhet	23 000	0
Öresutjämning	145	55
	<b>6 919 941</b>	<b>2 762 428</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	1 661
Övriga intäkter	801	99 997
	<b>801</b>	<b>101 658</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	207 589	59 843
	Fastighetskötsel beställning	18 643	3 317
	Fastighetskötsel gård entreprenad	148 234	0
	Snöröjning/sandning	12 580	0
	Städning entreprenad	297 200	60 000
	Städning enligt beställning	83 288	3 400
	Hissbesiktning	14 809	8 976
	Garage/parkering	140 624	0
	Gård	13 306	0
	Serviceavtal	103 260	25 151
	Förbrukningsmateriel	1 776	0
	Störningsjour och larm	375	0
		<b>1 041 684</b>	<b>160 687</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-36 545	0
	Brf Lägenheter	11 706	0
	Tvättstuga	4 181	0
	Entré/trapphus	43 000	0
	Lås	61 591	2 113
	VVS	0	2 488
	Elinstallationer	13 886	8 441
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 191	4 250
	Hiss	23 161	0
	Garage/parkering	76 125	2 113
		<b>224 296</b>	<b>19 405</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	363 123	91 960
	Värme	548 169	132 054
	Vatten	270 885	56 197
	Sophämtning/renhållning	362 172	101 536
		<b>1 544 349</b>	<b>381 748</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	106 090	92 684
	Kabel-TV	17 373	13 645
	Bredband	8 192	0
		<b>131 655</b>	<b>106 329</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>-640 520</b>	<b>952 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 301 463</b>	<b>1 620 169</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	8 567	313
	Tele- och datakommunikation	7 666	0
	Inkassering avgift/hyra	2 575	5 117
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	-6 500	0
	Föreningskostnader	14 636	0
	Styrelseomkostnader	1 422	0
	Förvaltningsarvode	130 010	36 601
	Förvaltningsarvodena övriga	13 125	0
	Administration	39 540	120
	Korttidsinventarier	5 965	0
	Konsultarvode	43 167	23 907
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 790	0
		<b>268 963</b>	<b>66 058</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	137 000	0
	Sociala kostnader	43 042	0
		<b>180 042</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	4 165 992	0
		<b>4 165 992</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	537 209 000	0
	Nyanskaffningar	0	537 209 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>537 209 000</b>	<b>537 209 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 165 992	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 165 992</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>533 043 008</b>	<b>537 209 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	120 609 800	120 609 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	215 748 000	0
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	0
		<b>284 748 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	282 000 000	0
	Lokaler	2 748 000	0
		<b>284 748 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	670 218	109
	Klientmedel hos SBC	3 602 195	3 095 201
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		<b>5 327 140</b>	<b>4 145 743</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kabel-TV	6 257	0
		<b>6 257</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	659 371	0
	Reservering enligt stadgar	854 244	659 371
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 513 615</b>	<b>659 371</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,960 %	38 951 940	39 346 388	
Nordea	0,540 %	38 951 940	39 346 388	2023-07-19
Nordea	0,860 %	38 950 950	39 345 390	2026-07-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>116 854 830</b>	<b>118 038 166</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 740 828	-40 135 276	
		<b>77 114 002</b>	<b>77 902 890</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 938 150 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 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	118 334 000	118 334 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	48 256	0
Värme	70 340	0
Vatten	75 721	0
Sophämtning	18 855	0
Extern revisor	0	25 000
Arvoden	41 800	0
Sociala avgifter	13 134	0
Ränta	334 942	138 946
Avgifter och hyror	13 703	606 925
Fastighetskötsel 2021	0	60 000
Avgifter och hyror	608 396	0
Garage	66 711	0
	<b>1 291 858</b>	<b>830 871</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det kommer att utföras en systematisk brandskyddskontroll i fastigheterna och alla gemensamma utrymmen. Brandsläckare och skyltar kommer att sättas upp efter en rondering har gjorts.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Stella Nicoloff  
Ordförande

Oskar Bjärne Larsson  
Ledamot

Erik Nordmark  
Ledamot

Edwards Armando Santana Miranda  
Ledamot

Joel Siitonen  
Ledamot

Mahir Üven  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johannesson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Makrillen, org.nr. 769629–9606

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Makrillen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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

#### Övrig upplysning

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Makrillen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 435 260	6 078 182	6 071 555
Hyror parkering	0	0	798 000
Hyror garage	820 800	772 287	0
Överlåtelse/pantsättning	0	34 293	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 035	0
Gästlägenhet	25 000	23 000	0
Öresutjämning	0	145	0
Övriga intäkter	0	801	0
	<b>7 281 060</b>	<b>6 920 742</b>	<b>6 869 555</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-280 000	-207 589	-245 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-18 643	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-155 000	-148 234	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-12 580	0
Städning entreprenad	-310 000	-297 200	-144 000
Städning enligt beställning	-80 000	-83 288	-15 000
Hissbesiktning	-15 500	-14 809	0
Garage/parkering	-80 000	-140 624	0
Gård	0	-13 306	0
Serviceavtal	-42 000	-103 260	-35 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 776	0
Störningsjour och larm	0	-375	0
	<b>-992 500</b>	<b>-1 041 684</b>	<b>-439 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	36 545	0
Brf Lägenheter	0	-11 706	0
Tvättstuga	0	-4 181	0
Entré/trapphus	0	-43 000	0
Lås	0	-61 591	0
Elinstallationer	0	-13 886	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-27 191	0
Hiss	0	-23 161	0
Garage/parkering	0	-76 125	0
	<b>-100 000</b>	<b>-224 296</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-450 000	-363 123	-180 000
Värme	-508 000	-548 169	-450 000
Vatten	-210 000	-270 885	-165 000
Sophämtning/renhållning	-380 000	-362 172	-205 000
	<b>-1 548 000</b>	<b>-1 544 349</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-110 000	-106 090	-92 000
Kabel-TV	-25 000	-17 373	-20 000
Bredband	-8 000	-8 192	0
	<b>-143 000</b>	<b>-131 655</b>	<b>-112 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-27 480	0
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	668 000	0
	<b>0</b>	<b>640 520</b>	<b>0</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-5 000	-8 567	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-7 666	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 575	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 500	6 500	-13 000
Föreningskostnader	-20 000	-14 636	0
Styrelseomkostnader	0	-1 422	0
Förvaltningsarvode	-135 000	-130 010	-147 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-13 125	-21 000
Administration	-3 000	-39 540	-5 000
Korttidsinventarier	0	-5 965	0
Konsultarvode	50 000	-43 167	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-8 790	0
	<b>-131 500</b>	<b>-268 963</b>	<b>-190 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-137 000	-137 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-43 042	0
	<b>-137 000</b>	<b>-180 042</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-4 166 000	-4 165 992	-4 166 000
Förbättringar	-35 000	0	0
	<b>-4 201 000</b>	<b>-4 165 992</b>	<b>-4 166 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 253 000</b>	<b>-6 916 460</b>	<b>-5 907 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>28 060</b>	<b>4 282</b>	<b>962 555</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	681	0
Låneräntor	-2 500 000	-1 182 491	-1 775 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5 572	0
	<b>-2 500 000</b>	<b>-1 182 654</b>	<b>-1 775 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 471 940</b>	<b>-1 178 372</b>	<b>-812 445</b>

# 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)