



# Årsredovisning 2022



## Brf 2-rumsstandard

Org nr 757200-9715

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf 2-Rumsstandard, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 juni 2019.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 1935 fastigheterna Stigberget 1:28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1 (Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun. Föreningens fastigheter är bebyggda med fyra landshövdingehus med totalt 138 bostadsrätter samt 1 hyreslägenhet. 11 lägenheter är sammanslagna med en eller flera lägenheter.

Total bostadsarea är 6 734 kvm och fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har, såsom förra året, legat hos Fastum AB. Ansvarig kontaktperson mot Fastum var Marianne Svensson. Nabo (fd PLL Fastighetsförvaltning AB) har under året svarat för fastighetsskötseln och teknisk förvaltning. Ansvarig kontaktperson mot Nabo har varit Vivian Smits.

#### Löpande serviceavtal

Föreningen har under 2022 haft följande avtal:

- \* Ekonomisk förvaltning - Fastum. Fastum hanterar föreningens lägenhetsregister.
- \* Vatten - Göteborgs stad.
- \* Fjärrvärme - Göteborg Energi.
- \* El - Göteborg Energi Din El. El till rörligt elpris.
- \* Snöröjning - Optimal service fram till hösten 2022. Nabo från och med hösten 2022.
- \* Fastighetsskötsel - Nabo. I avtalet ingår fastighetsjour/felanmälan.
- \* Teknisk förvaltning - Nabo.
- \* TV, bredband och telefoni - Telenor. Föreningen har ett gruppavtal till förmånligt pris där tjänsterna ingår i medlemmarnas årsavgift. Fiberhastigheten är 250 Mbit/s.

\* Brandsäkerhet - Brandskydd Väst. Utför systematisk översyn av brandsläckningsutrustning i flera av föreningens utrymmen (ej lägenheter).

\* Störningsjour- Securitas. Avtalet med Securitas angående fastighetsjour har sagts upp under 2022.

\* Städning allmänna utrymmen - Städbolaget i Göteborg för städning av trappuppgångar, tvättstuga och gemensamhetslokal.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 519 kr per lägenhet.

Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 201 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 000 000 kr och markvärde 110 800 000 kr. Värdeår är 1980.

#### Årsavgifter

Årsavgiften är 770 kr/kvm i genomsnitt.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not 9.

Under året har föreningen amorterat 1 387 500 kronor.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Styrelse

Under året har styrelsen hållit 12 (18) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

			<u>Vald t.o.m. stämman;</u>
Vivian Smits	Ledamot	Ordförande	2024
Marianne Svensson	Ledamot	Kassör	2024
Sofia Nilsson	Ledamot	Sekreterare, 1 jan 2023	2024
Janica Wiklander	Ledamot	Fast.tekn. frågor	2024
Sebastian Hansson	Suppleant		2024
Kerstin Hammar	Suppleant		2024
Leif Hörlin	Ledamot	Sekreterare	avgick 2022-12-31
Renate Modin	Ledamot		avgick 2022-08-30

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

#### Föreningsrevisorer

Lennart Thorson	Ordinarie
Gunnel Olsson	Ordinarie
Hans Bergström	Suppleant

#### Valberedning

Niklas Mellegård	Sammanställande
Ida Röstlund	
Olof Olsson	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### **Medlemsträffar under året**

Ordinarie årsstämma 2022 hölls 16 maj i Sjömanskyrkan. Sammanlagt 28 röstberättigade medlemmar närvarade och två röstade via ombud. Föreningen fick en ny styrelse med sex ordinarie ledamöter och två suppleanter. Konsulten Kajsa von Oldensköld presenterade föreningens ekonomi. Föreningens ekonomi är god men avgifterna behöver höjas inför finansiering av den planerade stamreningen.

På stämman beslutades, att i enlighet med styrelsens förslag acceptera Göteborgs stads förfrågan att köpa 200 kvm av föreningens mark för att anlägga en cykelbana längs Fjällgatan, samt att upphäva årsmötesbeslut från 2021 gällande takkupor.

Årets två städdagar, arrangerade av arbetslagen, anordnas på sista helgen i april och i slutet av september. Städdagarna var välbesökta och uppskattade. Utomhusmiljöerna snyggades till och gemensamma utrymmen och cykelförråd städades ur. Förutom containrar för grovsopor i anslutning till städdagarna, tillhandahölls även en container för julgranar kring trettonhelgen.

Den 5/12 hölls det årliga medlemsmötet, i Sjömanskyrkan där ca 35 medlemmar deltog. Kaffe och smörgåstårter serverades. Medlemmarna informerades om budgeten för 2023 och planering inför kommande stamrening. Minnesanteckningar delades ut till samtliga medlemmar tillsammans med det traditionsenliga årsbladet Gamla Masthuggspojkar.

##### **Övrig kommunikation**

Föreningen har under året fått en ny grafisk profil med logga.

Nya trappregister har köpts in och satts upp i trapphusen. På trappregistren anslås förutom lägenhetsnummer och medlemmarnas namn, kontaktuppgifter till fastighetsskötare, felanmälan och styrelsemedlemmar samt info om fastighetens senaste OVK-kontroll och energideklaration.

Övrig medlemsinformation anslås på informationstavlor intill trappregister samt på föreningens hemsida, [www.brf2rumsstandard.se](http://www.brf2rumsstandard.se).

Informationsblad anslås månadsvis i trappuppgångarna samt tillgängliggörs på hemsidan. Vid behov delas information ut i medlemmarnas brevlåda.

Informationen på föreningens hemsida uppdateras löpande. Här finns också kontaktuppgifter till styrelsen, information om kommande händelser, rutiner kring renoweringar och renoweringsansökan, trivselregler, information kring andrahandsuthyrningar, årsredovisningar och stadgar mm.

Kontakt med styrelsen sker i första hand via e-post eller post. Styrelsemejlen läses två till tre gånger per vecka och styrelsen återkopplar så snart som möjligt därefter.

Nyckelutlämning till föreningslokalen hanteras fortsatt av styrelsemedlemmarna.

Förutom styrelsens informationskanaler finns en Facebooksida för medlemmarna. Sidan är till för att underlätta kommunikation medlemmar emellan om händelser och frågor i föreningen och utgör ingen officiell informationskanal till styrelsen.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1/1 2022. Styrelsen har under hösten bedömt föreningens ekonomi med utgångspunkt i en förenklad flerårsbudget. Styrelsen har bedömt att avgifterna inför 2023 inte behövt justeras då föreningens belåningsgrad och räntekostnader är låga. Föreningens ekonomi är så pass god att även höjda energipriser och inflation bedöms kunna mötas.

Föreningen har under året genomfört åtgärder enligt befintlig underhållsplan. Överskjutande medel har använts till att avsluta ett mindre lån på Swedbank, samt till en mindre extraamortering.

Styrelsen kommer att ta ställning till avgiftshöjningar när förstudien för stamreovering har genomförts.

Styrelsen har arbetat aktivt med att förbättra och förtydliga konteringsrutiner i syfte att underlätta år till år jämförelser av kostnadsposter.

### **Underhåll**

Nuvarande underhållsplan reviderades hösten 2020. Styrelsen bedömer löpande och i samråd med teknisk förvaltare vilka underhållsåtgärder som är nödvändiga.

Undersökningar har pekat på nödvändigheten av en stamreovering inom de närmaste åren. Inför detta arbete har styrelsen bedömt att det krävs ett fullständigt analysunderlag av fastigheternas tillstånd och behov. Under verksamhetsåret beslutades därför att handla upp och genomföra en förstudie inför den kommande stamreoveringen. Till ändamålet har styrelsen anlitad en upphandlingskonsult för en sådan studie våren 2023. Förstudien förväntas kunna genomföras under året varefter styrelsen kommer att kunna bedöma omfattningen på stamreoveringen. I samband med detta kommer även en detaljerad tidsplanering att tas fram.

Förstudien kommer även att ligga till grund för en uppdatering av underhållsplanen, vilken utgör ett viktigt planeringsverktyg för föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi.

Nödvändiga underhållsåtgärder genomförs löpande i dialog med föreningens tekniska förvaltare. Planerade åtgärder under 2023 är översyn av mjukfogar, åtgärd av tak och träpanel på miljöhuset Hjg 8-10, mindre reparationer på betongsockeln av fastigheterna, reparation av asfalten på p-plats Ähg 1 Hjg 8. Styrelsen har även beslutat att under kommande år genomföra nödvändiga reparationer i den lägenhet som hyrs ut som hyresrätt och där underhållet varit eftersatt.

Resterande insatser enligt den OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som på börjades 2021 har i stort sett avslutats under året och OVK:n är godkänd.

Den nya energideklaration som färdigställts, har satts upp i trapphusen.

Styrelsen kommer att systematiskt gå igenom och göra en sammanställning över de punkter som ingår i Fastighetsägarens egenkontroll och där bland annat punkterna OVK, energideklaration och Systematiskt brandskyddsarbete ingår.

En kartläggning har gjorts av de lägenheter där ändringar i planlösningen skett. En mer ingående undersökning av hur dessa ändringar påverkar hållfastheten i de olika fastigheterna kommer att göras i anslutning till förstudien.

Underlag för ombyggnadsmall har tagits fram.

Föreningens serviceanläggningar, elskåp m.m., har fått kodlås för att underlätta tillgång vid reparationer.

En besiktning av föreningens träd har genomförts av arborist.

Det har åtgärdats vissa problem med råttor i anslutning till fastigheterna.

### **Föreningens avtal och övrigt**

En översyn har gjorts av föreningens avtal. Ett nytt avtal har upprättats med Telia som hyr ett utrymme i anslutning till sin mastinstallation på våra tak. Elkostnaderna har tom juni 2022 ingått i hyran. I takt med stigande elpriser har detta inneburit att det gamla avtalet blivit olönsamt och riskabelt för föreningen med tanke på elprisets utveckling. Från och med juli 2022 står Telia för sin egen elförbrukning. Teliamasten har även åsamkat skador på fastighetens tak som Telia åtagit sig att åtgärda. I övrigt göres en genomgång av vilka merkostnader Telias installation inneburit för föreningen i form av överförbrukning av el med mera och så långt det är möjligt kommer Telia att krävas på kostnaderna.

Ett nytt avtal avseende snöröjning har under hösten handlats upp av Nabo.

Eftersom Nabo numera hanterar felanmälningar har det gamla avtalet med Securitas angående fastighetsjour sagts upp under året och föreningen har numera endast avtal angående störningsjour med Securitas.

Enligt lag ska föreningen ha ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA), vilket ingår i fastighetsägarens ansvar för egenkontroll. Ansvarig för SBA har utsetts i styrelsen. Brandvarnare på vindar och i vissa andra utrymmen har setts över och kompletterats. Ett avtal har under hösten upprättats med Brandskydd väst, angående regelbunden tillsyn av brandsläckningsutrustning.

Under 2022 har planering gjorts för att upphandla och införa ett nytt digitalt bokningssystem (Boka Tvätttid) för lokal och tvättstuga med uppstart februari 2023.

### **Medlemsinformation**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt förutom en som upplåts med hyresrätt. Under året har 11 (14) överlåtelser skett. Styrelsen har godkänt 7 (8) andrahandsuthyrningar 2022.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	183	185
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14	23
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-25</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	184	183

Uthyrningslokalen/ övernattningsrummet har varit uthyrt 109 nätter under året. Medlemmar kan dagtid (fram till kl.19.30) boka och fritt nyttja bastun samt använda lokalen för andra medlemsaktiviteter, förutsatt att lokalen inte är bokad flera dygn i rad för övernattning.

Föreningen har tre arbetslag som vid årsskiftet hade totalt 16 medlemmar. Arbetslagen bidrar till samhörighet och minskar föreningens kostnader för trädgårdsskötsel. Medlemmarna sköter rabatterna, klipper gräset under vår och sommar och håller i planeringen av städdagarna. Deltagande sker mot en mindre avgiftsreduktion (enligt lagen om självförvaltning).

### Föreningspraxis

Vill man hyra ut i andra hand ska man ha styrelsens skriftliga samtycke. Man ansöker till styrelsen med skriftlig motivering/ansökan och kontraktsförslag. Praxis är att godkänna för högst ett år i taget och upp till två år i rad. Föreningen tar ut en stadgeenlig avgift för de månader lägenheten är uthyrd (högst 10% av prisbasbeloppet per år). Avgiften täcker kostnaderna för hanteringen av andrahandsuthyrningar och faller föreningen tillgodo.

Styrelsen har ansvar för att regelbundet bevaka och följa upp att lägenheter inte hyrs ut i andra hand utan skriftligt samtycke från styrelsen.

Alla förändringar och ombyggnader av lägenheter ska skriftligen godkännas av styrelsen. På hemsidan finns ansökningsblankett och information om detta.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 349	5 243	5 246	5 243
Resultat efter finansiella poster	987	577	1 520	1 188
Soliditet (%)	89,38	83,63	78,32	71,32

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 356 724	1 352 117	14 517 585	3 019 418	576 629	<b>20 822 473</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 364 024	-1 787 395	-576 629	<b>0</b>
Årets resultat					987 104	<b>987 104</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 356 724</b>	<b>1 352 117</b>	<b>16 881 609</b>	<b>1 232 023</b>	<b>987 104</b>	<b>21 809 577</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 232 023
årets vinst	987 104
	<b>2 219 127</b>

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	3 027 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-344 093
i ny räkning överföres	-463 780
	<b>2 219 127</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 349 416	5 243 468
Övriga rörelseintäkter		49 184	33 118
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 398 600</b>	<b>5 276 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 199 579	-3 166 604
Övriga externa kostnader	4	-320 708	-402 639
Personalkostnader	5	-212 220	-202 292
Avskrivningar		-640 282	-888 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 372 789</b>	<b>-4 659 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 025 811</b>	<b>616 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 657	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 364	-40 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 707</b>	<b>-40 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>987 104</b>	<b>576 629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>987 104</b>	<b>576 629</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 902 846	20 543 128
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 902 846</b>	<b>20 543 128</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 902 846</b>	<b>20 543 128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 353	8 366
Övriga fordringar	7	4 125 759	3 988 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	250 155	230 383
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 378 267</b>	<b>4 227 607</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		118 945	127 762
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>118 945</b>	<b>127 762</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 497 212</b>	<b>4 355 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 400 058</b>	<b>24 898 497</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 708 841	2 708 841
Fond för yttre underhåll		16 881 609	14 517 585
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 590 450</b>	<b>17 226 426</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 232 023	3 019 418
Årets resultat		987 104	576 629
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 219 127</b>	<b>3 596 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 809 577</b>	<b>20 822 473</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 283 686
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 283 686</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 696 186	800 000
Depositionsavgifter		400	400
Leverantörsskulder		315 225	138 670
Skatteskulder		24 086	15 087
Övriga skulder		20 141	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	534 443	838 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 590 481</b>	<b>1 792 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 400 058</b>	<b>24 898 497</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		987 104	576 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		640 282	888 293
Förändring skatteskuld/fordran		8 999	4 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 636 385</b>	<b>1 469 002</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 502	-105 285
Förändring av kortfristiga skulder		-106 921	267 964
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 513 962</b>	<b>1 631 681</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 387 500	-1 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 387 500</b>	<b>-1 800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>126 462</b>	<b>-168 319</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 092 608	4 260 927
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 219 070</b>	<b>4 092 608</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre föreningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 14-50 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 104 353	5 002 560
Hyror bostäder	60 720	60 000
Hyror lokaler	79 740	77 568
P-plats och garage	109 030	107 880
Övriga hyresintäkter	6 000	6 000
Hyresbortfall, p-plats	-10 428	-10 540
	<b>5 349 415</b>	<b>5 243 468</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	156 747	97 940
Trädgårdsskötsel	2 550	0
Kostnader i samband med städdagar	6 666	3 732
Städkostnader	82 147	90 473
Brandskydd	25 529	0
Snöröjning/sandning	28 353	70 481
Hyra entrémattor	0	4 495
Reparationer	117 265	413 602
Planerat underhåll	344 093	287 976
Fastighetsel	310 319	226 995
Uppvärmning	743 770	781 255
Vatten och avlopp	386 278	269 940
Avfallshantering	222 283	200 662
Försäkringskostnader	97 821	94 897
Bevakningskostnader	10 478	33 609
Bredband	218 940	360 755
Kabel-TV	150 856	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	11 750	0
Förbrukningsinventarier	59 029	12 978
Förbrukningsmaterial	13 564	18 390
Kommunal fastighetsavgift	211 141	198 424
	<b>3 199 579</b>	<b>3 166 604</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	2 523	5 796
Porto	11 688	13 419
Föreningsgemensamma kostnader	4 477	350
Revisionsarvode	25 250	29 000
Ekonomisk förvaltning	162 372	160 999
Bankkostnader	4 915	3 893
Juridisk konsultation	50 806	36 812
Övriga poster	20 077	13 087
Konsultarvoden	38 600	139 282
	<b>320 708</b>	<b>402 638</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	166 800	154 800
Arvode valberedning	3 600	3 600
Övriga kostnader	200	1 144
Sociala avgifter	41 620	42 748
	<b>212 220</b>	<b>202 292</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 953 426	38 953 426
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 953 426</b>	<b>38 953 426</b>
Ingående avskrivningar	-18 410 298	-17 522 005
Årets avskrivningar	-640 282	-888 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 050 580</b>	<b>-18 410 298</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 902 846</b>	<b>20 543 128</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	78 600 000
Taxeringsvärden mark	110 800 000	98 200 000
	<b>201 800 000</b>	<b>176 800 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	25 620	24 012
Avräkningskonto förvaltare	4 100 126	3 964 846
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	<b>4 125 758</b>	<b>3 988 858</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	41 594	40 593
Kabel-TV	41 809	37 714
Bredband	56 948	54 255
Försäkring	109 804	97 821
	<b>250 155</b>	<b>230 383</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 2758054429	3,398	2023-02-28	1 696 186	2 696 186
Swedbank 2851399630	0,944	Rörlig	0	387 500
			<b>1 696 186</b>	<b>3 083 686</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att det finns utrymme för amortering av återstående lån vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 1 696 186 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	5 283	2 265
Revision	22 500	22 500
Fastighetsel	43 474	40 057
Fjärrvärme	114 392	120 864
Avfallskostnader	24 973	8 996
Vatten och avfall	64 374	0
Förutbetalda avgifter och hyror	227 128	414 362
Juridisk Konsultation	24 088	17 219
Konsultarvoden	0	57 950
Reparationer	0	13 592
Underhåll	0	102 201
Snöröjning och sandning	8 231	38 053
	<b>534 443</b>	<b>838 059</b>



**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 510 000	31 510 000
	<b>31 510 000</b>	<b>31 510 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Vivian Smits

Marianne Svensson

Sofia Nilsson

Janica Wiklander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lennart Thorson  
Revisor

Gunnel Olsson  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_2Rumsstandard.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-24 18:06:09

Dokumentet är undertecknat av:

 Ingrid Marianne Svensson (19541118XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 13:16:54
 Vivian Smits (19741202XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 11:46:29
 LENNART THORSON (19700521XXXX) Föreningsrevisor	2023-04-24 13:54:47
 SOFIA NILSSON (19830213XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 14:09:26
 Siri Gunnel Janica Wiklander (19760510XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 17:53:51
 GUNNEL OLSSON (19590528XXXX) Revisor	2023-04-24 18:06:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_2Rumsstandard.pdf (295674 byte)

CEDE4B0CEFEA8C390CA4581C6179D9256237B5A850F737B337D2AD758AE8777072A68C48AB02DFD3F769  
61E2571D7379643E610352BD0DE97B8FE849163469A1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

