

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 Wallerius

Styrelsen får härmed upprätta 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 2020 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-07 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

Katarina Bredberg	Ordförande
Mickalai Pimashkow	Ledamot
Tommy Sernestrand	Ledamot
Jennie Åberg	Ledamot
Ove Georg Ericson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Waern	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Torsten Hansson
Emmy Hultgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-14. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:8	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

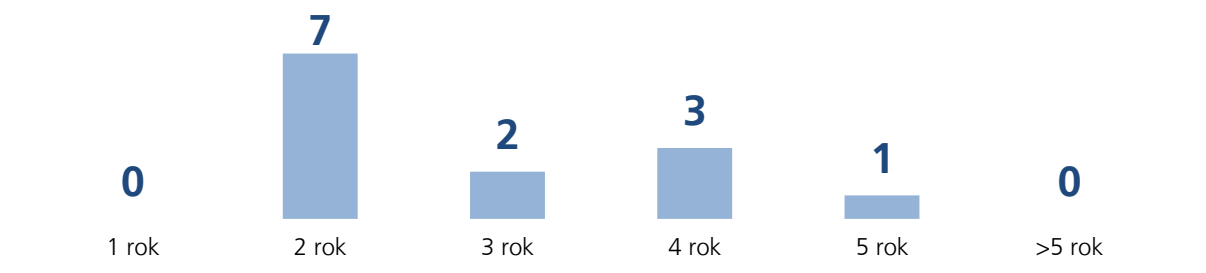
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 450 m², varav 1 220 m² utgör boyta och 230 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	225 m ²	2025-01-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2022	
Byte av balkongdörrar och intilliggande fönster	2020	
Reparation av ventilationsfläktar	2019	
Besiktning av fastigheten och upprättande av underhållsplan	2019	
Låsbyte-montering av C-profil samt nyckelskåp	2018	
Byte av reglerventiler för varmvatten	2018	
Kontroll och kallibrering av värmesystem, Siemens	2018 - 2019	
Bredband för apparatrum	2018	
Kontroll och kalibrering av samtliga enheter anslutna till fastighetens dataundercentral	2017 - 2018	Gäller hela fastigheten
Injustering av fastighetens till- och frånluftsventilation	2016	Omfattar samtliga lägenheter och fastighetens allmänna utrymmen
Godkänd OVK-besiktning	2016	
Radonmätning i fastigheten	2016 - 2017	
Ny tilluftskanal	2015	Från fläktrum till källarförråd på nedre källarplan.
Målningsarbeten	2015	Målning av oisolerade rör i fläkt- och apparatrum
Ny säkerhetsdörr med larmat passersystem	2014	Dörr till fläkt- och apparatrum
Ny sockel av natursten	2013	På gårdsfasaden
Nytt friskluftsintag för hela fastigheten	2013	I natursten på gårdsbjälklag
Nya spjällmotorer	2013	Fastighetens ventilationssystem
Målning av väggar och träinredning, slipning av parkettgolv samt översyn av el- och vs-installationer	2012	Arbetena utfördes i samband med att föreningen köpte lokalen och hyrde ut den till Hemtjänsten i Johanneberg.
Installation av ny dataundercentral i fastighetens apparatskåp	2012 - 2014	Inget av den gamla dataundercentralen används
Nya elledningar till dataundercentral i apparatskåp	2012 - 2014	Gäller samtliga elledningar i fastighetens fläktrum och apparatrum
Dokumentation av elinstallationer	2012 - 2015	Upprättande av kretsschema m.m.
Fjärravlästa temperaturgivare med display i lokalens samtliga rum.	2012	Arbetena utfördes i samband med att föreningen köpte lokalen och hyrde ut den till Hemtjänsten i Johanneberg.
Två nya köksenheter, nya radiatorer på nedre plan, nytt splitaggregat i sammanträdesrummet	2012	Arbetena utfördes i samband med att föreningen köpte lokalen och hyrde ut den till Hemtjänsten i Johanneberg.
Anslutning av samtliga Magna pumpar till ett BACnet nätverk	2011 - 2012	Gäller hela fastigheten
Nya varvtalsreglerade kammarfläktar för till- och frånluften i fastigheten	2011 - 2012	Monterade i ventilationsaggregaten i fastighetens fläktrum
Installation av köldbärarkylare och separering av köldbärarledningar i apparatrum	2011	För effektivare kylning av kontor och lägenheter under sommarhalvåret.
Installation av ett KNX-nätverk med en display och trådlösa temperaturgivare.	2011	Samtliga lägenheter i fastigheten
Nytt torkskåp och ny torktumlare med kondensor samt ny tvättmaskin	2011	I fastighetens tvättstuga.

Nytt expansionskärl i apparatrum	2010	
Montering av väderstation på fastighetens yttertak.	2010	Prognosstyrning av värmepumparnas drift.
Nya radiatorventiler och luftningsventiler på samtliga radiatorer och handdukstorkar	2010	
Motorventil, givare och cirkulationspump på samtliga stamma i fastigheten	2010	
Utbyte och komplettering av givare, motorventiler och cirkulationspumpar i fläkt- och apparatrum	2010 - 2014	
Separering av köldbärarledningar i fläktrum	2010	Effektivare värmeåtervinning av frånluften och kylning av tilluften
Nya givare och rökdetektorer på ventilationsaggregaten	2010	
Nya energimängdsmätare och elmätare för övervakning av fastighetens energianvändning	2009	
Nya tryckknappabåer till hiss	2008	I samband med målning av trapphus
Bredspackling och målning av trapphus	2008	
Ny träinklädnad i trapphus	2008	I samband med målning av trapphus
Ny elutrustning och takarmaturer i trapphus och entré.	2008	I samband med målning av trapphus
Byte av samtliga värmepumpar	2006 - 2007	Inklusive givare, ställdon och cirkulationspumpar
Målning plåttak	2004	Inklusive gesimsrännor
Inredning av vindsbjälklag och nytt yttertak.	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Nya aluminiumbalkonger åt gatan.	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Samtliga vvs-installationer nya.	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Samtliga elinstallationer nya.	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Nyinstallation hiss	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Tilläggsisolering och omputsning av gårdsfasad	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Ny kopparbeklädnad och tilläggsisolering av burspråk åt gatan.	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Ny bergvärmeanläggning med värmepumpar och borrhål under gårdsbjälklag	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Ny datoriserad styr- och reglerutrustning i fastighetens fläkt- och apparatrum	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Installation av porttelefon med video i samtliga lägenhet	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Nytt fläkt- och apparatrum	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Nytt ventilationssystem med till- och frånluft som är kyld eller uppvärmd med värmeåtervinning	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Ny marmorbeklädnad på golv i trapphus och entré.	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.
Nya treglasfönster i hela fastigheten	1987 - 1988	I samband med att hela fastigheten byggdes om.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprättande av larmhantering och flödesbilder av installationerna i fastigheten	2023	
Utbyte av dataundercentralens programvara	2023	
Förbättra cementfogar mellan stenplattor i grundmuren	2023	
Laga puts och måla väggarna i gång mellan gatan och gården	2023	
Renovering/utbyte av port	2024	
Nytt porttelefonsystem	2024	
Byte av underlagspapp, betongpannor mm	2025	
Otätt möte plåt-tegelvid fönster och balkonger	2025	
Målning av putsad gårdsfasad	2025	
Byte av stuprör	2025	
Målning av plåt på fastighetens yttertak	2025	
Rostskadade plåtar påundersidan bytes mot mineritskivor	2025	Fastighetens samtliga balkonger
Hydrofobering vid västergavel	2025	
Rengöring och åtgärdande av sprickor i fasaden mpt gatan	2025	
Renovering av tvättstuga samt justering av golvbrunn	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städ och fastighetsskötsel	DINÉ Bygg och Fastighetsservice AB
Hysesavtal lokalen	Privat

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

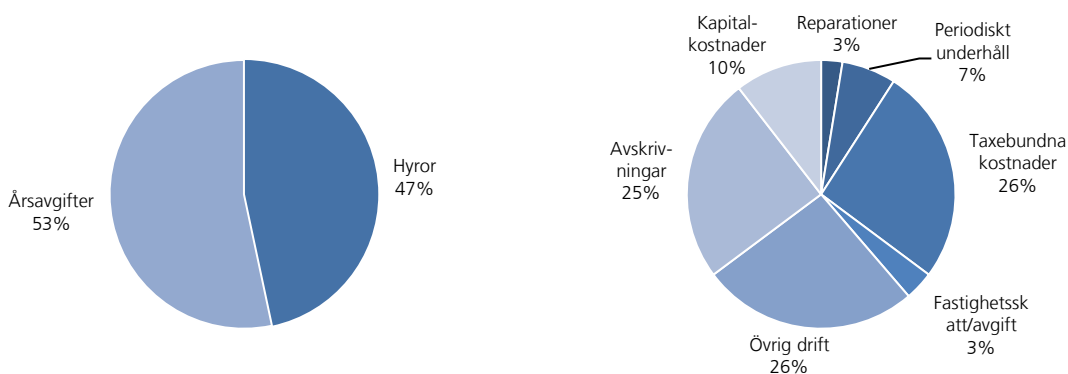
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 019 097	1 005 711
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	833 432	470 095
Finansiella intäkter	4 176	3 905
Minskning kortfristiga fordringar	0	242 238
Ökning av kortfristiga skulder	26 376	415 398
	863 984	1 131 636

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	804 305	998 279
Finansiella kostnader	131 148	101 970
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 531	-3 492 600
Ökning av kortfristiga fordringar	3 489 254	0
Minskning av långfristiga skulder	18 000	18 000
	4 450 238	-2 374 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	925 443	1 019 097
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-93 654	13 386

*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

Ny hyresgäst i lokalen 1a februari

Installation av säkerhetsdörrar till alla lägenheter

Byte av revisor

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	398	380	362	355
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 848	355	919	1 475
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 067	6 082	6 096	6 111
Elkostnad/m ² totalyta	188	127	86	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	24	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	70	63	79
Soliditet (%)	76	73	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-405	-933	-676	-261
Nettoomsättning (tkr)	830	465	623	794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 220 m² bostäder och 230 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 460 000	0	0	31 460 000
Uppskrivningsfond	4 872 000	-57 000	0	4 929 000
Egna bostadsrätter	0	3 492 600	0	-3 492 600
Fond för yttre underhåll	133 776	133 776	-133 776	133 776
S:a bundet eget kapital	36 465 776	3 569 376	-133 776	33 030 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 058 237	-133 776	-742 440	-10 182 021
Årets resultat	-404 811	-404 811	933 216	-933 216
S:a fritt eget kapital	-11 463 048	-538 587	190 776	-11 115 237
S:a eget kapital	25 002 728	3 030 789	57 000	21 914 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-404 811
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 924 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 776
summa balanserat resultat	-11 463 048

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs80 982
-11 382 066

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	829 999	465 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 433	4 772
Summa rörelseintäkter		833 432	470 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-664 714	-863 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 591	-127 337
Personalkostnader	Not 6	0	-7 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 966	-306 966
Summa rörelsekostnader		-1 111 271	-1 305 245
RÖRELSERESULTAT		-277 839	-835 151
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 176	3 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 148	-101 970
Summa finansiella poster		-126 972	-98 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 811	-933 216
ÅRETS RESULTAT		-404 811	-933 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	28 526 391	28 833 357
Pågående byggnation	Not 9	7 531	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 533 922	28 833 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 533 922	28 833 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-2 657	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	933 424	1 027 767
Summa kortfristiga fordringar		930 767	1 027 767
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Bostadsrätt i egen förening	Not 13	3 492 600	0
		3 492 600	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 423 367	1 027 767
SUMMA TILLGÅNGAR		32 957 288	29 861 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 460 000	31 460 000
Uppskrivningsfond		4 872 000	4 929 000
Egna bostadsrätter		0	-3 492 600
Fond för yttre underhåll	Not 14	133 776	133 776
Summa bundet eget kapital		36 465 776	33 030 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 058 237	-10 182 021
Årets resultat		-404 811	-933 216
Summa fritt eget kapital		-11 463 048	-11 115 237
SUMMA EGET KAPITAL		25 002 728	21 914 939
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	7 401 515	7 419 515
Leverantörsskulder		125 357	466 798
Skatteskulder		0	7 058
Övriga skulder		350 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	77 688	52 813
Summa kortfristiga skulder		7 954 560	7 946 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 957 288	29 861 124

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	98 år	98 år
Standardförbättringar	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	486 057	463 964
Hyror lokaler	425 135	81 655
Hyresrabatt	-81 655	-80 294
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	-21	-2
	829 999	465 323

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 433	2 960
Övriga intäkter	0	1 812
	3 433	4 772

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	64 551	63 660
	Fastighetskötsel beställning	2 976	0
	Snöröjning/sandning	0	364
	Mattvätt/Hyrmattor	11 254	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 542	0
	Hissbesiktning	2 054	1 083
	Gemensamma utrymmen	9 697	0
	Serviceavtal	5 470	4 973
	Förbrukningsmateriel	0	199
		110 544	70 279
	Reparationer		
	Lås	10 804	0
	VVS	11 936	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 031	0
	Elinstallationer	0	1 450
	Hiss	6 033	2 566
		31 804	4 016
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	8 378	0
	Entré/trapphus	0	412 500
	Lås	72 604	0
	VVS	0	22 019
		80 982	434 519
	Taxebundna kostnader		
	El	273 080	184 510
	Vatten	36 225	33 144
	Sophämtning/renhållning	15 040	13 690
		324 345	231 344
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 996	30 628
	Kabel-TV	42 117	41 082
	Bredband	0	295
		74 113	72 005
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 927	50 887
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	664 714	863 049
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	8 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 750
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	39 352	38 504
	Administration	3 336	12 738
	Konsultarvode	60 863	49 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 270
		139 591	127 337

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	5 300
	Sociala kostnader	0	2 593
		0	7 893
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	235 924	235 924
	Förbättringar	14 042	14 042
	Uppskrivning byggnad	57 000	57 000
		306 966	306 966
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 441 053	26 441 053
	Utgående anskaffningsvärde	26 441 053	26 441 053
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 000 000	6 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-57 000	-57 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 071 000	-1 014 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 872 000	4 929 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 536 696	-2 286 730
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 966	-249 966
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 786 662	-2 536 696
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 526 391	28 833 357
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 405 000	3 405 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 270 000	18 544 000
	Taxeringsvärde mark	26 048 000	26 048 000
		45 318 000	44 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	41 400 000
	Lokaler	2 318 000	3 192 000
		45 318 000	44 592 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	7 531	0
		7 531	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 400	146 400
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 400	146 400
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 400	-146 400
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 400	-146 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 340	49 340
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 340	49 340
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 340	-49 340
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 340	-49 340
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	0	6 170
	Skattefordran	7 981	0
	Klientmedel hos SBC	140 960	199 757
	Räntekonto hos SBC	784 483	819 340
	Avräkning övrigt	0	2 500
		933 424	1 027 767

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Bostadsrätt i föreningen	3 492 600	0
		3 492 600	3 492 000

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	133 776	42 280
	Reservering enligt stadgar	133 776	133 776
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-133 776	-42 280
	Vid årets slut	133 776	133 776

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	37 185	13 667
	Avgifter och hyror	0	39 146
	a	40 503	0
		77 688	52 813

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga väsentliga händelser är planerade det närmsta året.

Styrelsens underskrifter

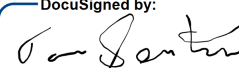
Göteborg den

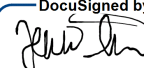
DocuSigned by:

8626076070614E7...
Katarina Bredberg
Ordförande

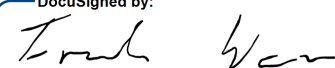
DocuSigned by:

FB4CCBAE991B484...
Mickalai Pimashkow
Ledamot

DocuSigned by:

2CDF99E0212C42D...
Tommy Sernestrand
Ledamot

DocuSigned by:

E4327E2FB5E24CB...
Jennie Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG

DocuSigned by:

A5F229A29EC3485...
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wallerius, org. nr 716444-0922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wallerius för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wallerius för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

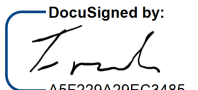
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

DocuSigned by:

A5F229A29EC3485...
Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se