

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 Önneredsbodarna

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2025.
- 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 med 10% 1 juli 2023.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16 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

Elisabeth Berg	Ordförande
Torbjörn Gilbertson	Ledamot
Arne Lernhag	Ledamot
Izla Ilia Yousef	Ledamot
Sebastian Åberg	Ledamot

Martin Källqvist Larsson	Suppleant
Lukas Peter Särholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Johan Bahnö
André Garis

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Önnered 54:1	2017	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

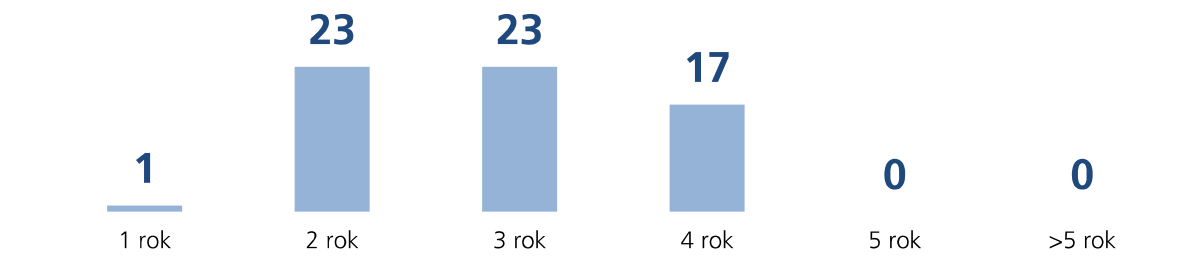
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2020 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 041 m², varav 4 618 m² utgör boyta och 423 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör, Hårknuten	88 m ²	2023-09-30
Klädbutik, Nodge by Nagy	86 m ²	2023-09-30
Restaurang	101 m ²	2023-09-30
Fotvård	74 m ²	2023-09-30
Skönhetssalong	49 m ²	2023-06-30
Parkering, Aimopark	1 600 m ²	2023-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service Hissar	Kone
TV	Tele2
Kone	Garageport

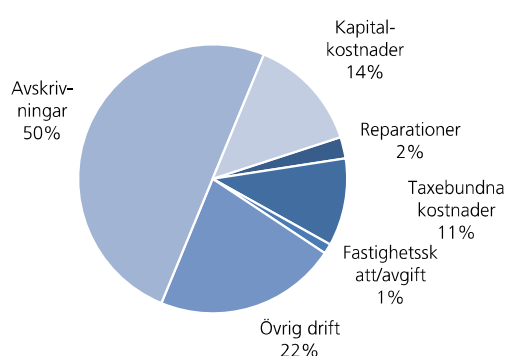
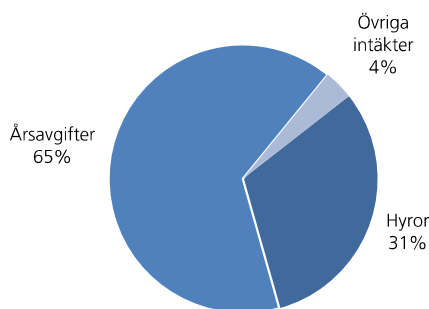
Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % fr.o.m. den 1 juli 2023

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 778 279	1 508 552
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 599 518	4 199 525
Finansiella intäkter	4 858	536
Minskning långa fordringar	0	50 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	107 110
Ökning av kortfristiga skulder	203 999	0
	4 808 374	4 357 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 442 725	2 876 301
Finansiella kostnader	928 068	922 517
Ökning av materiella anläggningstillgångar	193 724	0
Ökning av kortfristiga fordringar	125 702	0
Minskning av långfristiga skulder	252 604	189 453
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 573
	3 942 823	4 067 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 643 830	1 778 279
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	865 551	269 726

*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

Större delen av året har arbetet varit fokuserat på att åtgärda de garantiproblem som finns. Vi har haft stora problem med för mycket värme i lägenheterna samt garageportens funktion. Till detta kommer H2 Entreprenads ovilja att ta sitt ansvar för sina skyldigheter. Utöver detta har mycket arbete lagts ner på tvåårsbesiktningen. Även här har vi arbetat mycket med att H2 Entreprenad inte vill åtgärda de fel som tvåårsbesiktningen visat. Under senare delen av året fick vi äntligen bytt de fasadlampor som varit felaktiga. Efter en lång konversation med H2 Entreprenad beslutade vi att bekosta detta själva och sedan fakturera dem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	591	92	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 891	2 996	1 918	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	18 589	18 644	18 685	36 368
Elkostnad/m ² totalyta	63	75	53	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	22	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	184	187	153	0
Soliditet (%)	73	73	73	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 133	-2 982	-5 148	0
Nettoomsättning (tkr)	4 524	4 091	1 182	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 618 m² bostäder och 423 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	175 700 000	0	0	175 700 000
Upplåtelseavgifter	67 500 176	0	0	67 500 176
Fond för yttre underhåll	604 920	201 640	0	403 280
S:a bundet eget kapital	243 805 096	201 640	0	243 603 456
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 734 577	-201 640	-2 981 965	-5 550 972
Årets resultat	-2 133 253	-2 133 253	2 981 965	-2 981 965
S:a ansamlad förlust	-10 867 830	-2 334 893	0	-8 532 937
S:a eget kapital	232 937 266	-2 133 253	0	235 070 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 133 253
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 532 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 640
summa balanserat resultat	-10 867 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 867 830
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 524 434	4 090 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 084	108 883
Summa rörelseintäkter		4 599 518	4 199 525

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 866 086	-2 267 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 371	-523 153
Personalkostnader	Not 6	-89 267	-85 184
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 366 836	-3 363 607
Summa rörelsekostnader		-5 809 561	-6 239 908

RÖRELSERESULTAT

-1 210 043 **-2 040 384**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 858	536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 068	-942 117
Summa finansiella poster		-923 210	-941 581

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 133 253 **-2 981 965**

ÅRETS RESULTAT

-2 133 253 **-2 981 965**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt Not 8,14	313 604 540	316 777 652
Summa materiella anläggningstillgångar	313 604 540	316 777 652
Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar Not 9	2 470 000	2 470 000
Summan finansiella anläggningstillgångar	2 470 000	2 470 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	316 074 540	319 247 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	62 177	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 796 227	1 871 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	213 375	209 379
Summa kortfristiga fordringar	3 071 778	2 080 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 071 778	2 080 525
SUMMA TILLGÅNGAR	319 146 318	321 328 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 200 176	243 200 176
Fond för yttre underhåll	Not 12	604 920	403 280
Summa bundet eget kapital		243 805 096	243 603 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 734 577	-5 550 972
Årets resultat		-2 133 253	-2 981 965
Summa fritt eget kapital		-10 867 830	-8 532 937
SUMMA EGET KAPITAL		232 937 266	235 070 519
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	57 416 513	84 968 217
Summa långfristiga skulder		57 416 513	84 968 217
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 551 704	252 604
Leverantörsskulder		323 483	243 740
Skatteskulder		148 790	99 170
Övriga skulder		88 402	121 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	680 160	572 170
Summa kortfristiga skulder		28 792 539	1 289 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		319 146 318	321 328 177

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Laddboxar	10 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 000 008	3 000 008
	Årsavgifter - bortfall	0	-299 669
	Hyror lokaler momspliktiga	1 358 765	1 408 067
	Hyror garage/parkering moms	64 304	87 739
	Hyror förråd	12 000	0
	Hysesrabatt	-11 415	-154 959
	Vatten-/värmeintäkter	3 672	918
	Elintäkter moms	0	21 170
	Elintäkter laddstolpe moms	35 030	0
	Överlåtelse/pantsättning	16 422	0
	Avgift andrahandsuthyrning	11 264	0
	Gästlägenhet	34 300	27 300
	Öresutjämnning	83	68
		4 524 434	4 090 642
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	5 321	0
	Fakturerade kostnader moms	0	23 867
	Återbäring försäkringsbolag	6 405	5 674
	Övriga intäkter	63 358	79 342
		75 084	108 883

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	21 649	16 812
	Snöröjning/sandning	22 128	40 824
	Städning entreprenad	74 330	74 330
	Städning enligt beställning	5 899	5 653
	Hissbesiktning	9 787	0
	Gemensamma utrymmen	16 169	2 665
	Gård	0	2 763
	Serviceavtal	16 272	10 668
	Förbrukningsmateriel	11 823	1 207
	Teleport/hissanläggning	17 255	12 831
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	2 646	0
		198 334	167 753
	Reparationer		
	Lokaler	22 670	8 645
	Sophantering/återvinning	0	18 771
	Källare	5 189	0
	Entré/trapphus	13 876	5 379
	Lås	7 802	0
	VVS	1 598	1 288
	Värmeanläggning/undercentral	1 487	0
	Ventilation	20 824	0
	Elinstallationer	48 778	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 921
	Hiss	3 952	17 197
	Fasad	8 352	0
	Garage/parkering	9 871	2 839
	Skador/klotter/skadegörelse	1 647	16 884
	Vattenskada	25 388	0
		171 435	86 925
	Taxebundna kostnader		
	El	319 389	375 643
	Vatten	135 329	112 598
	Sophämtning/renhållning	255 152	234 996
		709 870	723 237
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 379	56 732
	Tomträttsavgäld	600 000	1 130 383
	Kabel-TV	32 827	35 918
	Bredband	11 102	1 366
		703 308	1 224 398
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 140	65 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 866 086	2 267 964

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 377	3 127
	Juridiska åtgärder	17 802	126 716
	Inkassering avgift/hyra	543	2 937
	Hysesförluster	0	45 558
	Revisionsarvode extern revisor	25 799	68 888
	Föreningskostnader	1 045	11 177
	Styrelseomkostnader	2 615	499
	Fritids- och trivselkostnader	9 736	2 716
	Förvaltningsarvode	235 361	222 098
	Administration	24 114	4 146
	Korttidsinventarier	12 836	0
	Konsultarvode	153 144	35 292
		487 371	523 153
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 350	71 401
	Sociala kostnader	16 917	13 783
		89 267	85 184
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	838 281	838 281
	Yttertak K3	174 736	174 736
	Fasader/balkonger K3	146 699	146 699
	Fönster/dörrar och portar K3	209 683	209 683
	Stomkomplettering förening K3	335 585	335 585
	Stomkomplettering medlem K3	335 585	335 585
	Stamledningar VA K3	209 740	209 740
	Värmesystem K3	251 688	251 688
	Luftbehandlingssystem K3	279 963	279 963
	Fastighetsel inkl. svagström K3	296 865	293 637
	Hissar K3	119 937	119 937
	Utemiljö allmänt K3	168 073	168 073
		3 366 836	3 363 607

Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	323 235 175	323 235 175
	Nyanskaffningar	193 724	0
	Utgående anskaffningsvärde	323 428 899	323 235 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 457 523	-3 093 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 366 836	-3 363 607
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 824 359	-6 457 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	313 604 540	316 777 652
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 600 000	94 800 000
	Taxeringsvärde mark	38 714 000	39 765 000
		169 314 000	134 565 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	161 000 000	128 000 000
	Lokaler	8 314 000	6 565 000
		169 314 000	134 565 000
Not 9	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Föreningsägd lägenhet	2 470 000	2 470 000
		2 470 000	2 470 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	79 854	33 677
	Momsavräkning	40 442	0
	Klientmedel hos SBC	1 589 894	727 937
	Fordringar	32 101	59 190
	Räntekonto hos SBC	1 053 936	1 050 342
		2 796 227	1 871 146
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	63 375	59 379
	Tomträttsavgäld	150 000	150 000
		213 375	209 379

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	403 280	201 640
	Reservering enligt stadgar	201 640	201 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	604 920	403 280

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,100 %	27 425 400	27 551 700	2023-02-14
	SBAB	1,010 %	27 646 425	27 646 425	2026-01-12
	SBAB	1,160 %	27 426 392	27 552 696	2025-02-14
	SBAB	1,010 %	2 470 000	2 470 000	2026-01-12
	Summa skulder till kreditinstitut		84 968 217	85 220 821	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 551 704	-252 604	
			57 416 513	84 968 217	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 705 197 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 505 000	85 505 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	56 077	43 162
	Vatten	22 936	20 655
	Sophämtning	22 523	0
	Ränta	154 001	154 476
	Avgifter och hyror	397 369	353 876
	Fastighetsskötsel beställning	3 507	0
	Vattenskada	21 545	0
	Lås	2 202	0
		680 160	572 170

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi avser att titta på möjligheten att installera solceller. P.g.a. långa handläggningstider har vi ännu inte fått någon offert att ta ställning till.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Elisabeth Berg
Ordförande

Torbjörn Gilbertson
Ledamot

Arne Lernhag
Ledamot

Izla Ilia Yousef
Ledamot

Sebastian Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Önneredsbodarna

Org.nr 769632-6532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Önneredsbodarna för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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. Risker 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 Önneredsbodarna för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 den

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 000 000	3 000 008	3 000 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 500 000	1 358 765	1 402 000
Hyror garage/parkering moms	320 000	64 304	70 000
Hyror förråd	9 000	12 000	0
Hysesrabatt	0	-11 415	0
Vatten-/värmeintäkter	0	3 672	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	35 030	0
Överlåtelse/pantsättning	0	16 422	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 264	0
Gästlägenhet	0	34 300	0
Öresutjämning	0	83	0
Fakturerade kostnader	0	5 321	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 405	0
Övriga intäkter	0	63 358	0
	4 829 000	4 599 518	4 472 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-19 000	-21 649	-11 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-22 128	-20 000
Städning entreprenad	-82 000	-74 330	-65 000
Städning enligt beställning	-8 000	-5 899	0
Hissbesiktning	-10 000	-9 787	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-16 169	-7 000
Gård	-4 000	0	0
Serviceavtal	-12 000	-16 272	-25 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-11 823	-1 000
Teleport/hissanläggning	-15 000	-17 255	-14 000
Störningsjour och larm	0	-375	0
Brandskydd	0	-2 646	0
	-200 000	-198 334	-143 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-110 000	0	10 000
Lokaler	0	-22 670	10 000
Sophantering/återvinning	0	0	10 000
Källare	0	-5 189	0
Entré/trapphus	0	-13 876	10 000
Lås	0	-7 802	0
VVS	0	-1 598	10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 487	0
Ventilation	0	-20 824	0
Elinstallationer	0	-48 778	10 000
Hiss	0	-3 952	0
Fasad	0	-8 352	0
Garage/parkering	0	-9 871	10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 647	10 000
Vattenskada	0	-25 388	10 000
	-110 000	-171 435	90 000
Taxebundna kostnader			
El	-300 000	-319 389	-281 000
Vatten	-130 000	-135 329	-110 000
Sophämtning/renhållning	-259 000	-255 152	-164 000
Grovsopor	0	0	-19 000
	-689 000	-709 870	-574 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-59 379	-58 000
Tomträttsavgäld	-600 000	-600 000	-600 000
Kabel-TV	-34 000	-32 827	-38 000
Bredband	-12 000	-11 102	0
	-709 000	-703 308	-696 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-83 000	-83 140	0
	-83 000	-83 140	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 377	-3 000
Medlemsinformation	-2 500	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-24 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-17 802	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-543	0
Revisionsarvode extern revisor	-50 000	-25 799	-30 000
Föreningskostnader	-12 000	-1 045	0
Styrelseomkostnader	5 000	-2 615	0
Fritids- och trivselkostnader	15 000	-9 736	-20 000
Förvaltningsarvode	-245 000	-235 361	-281 000
Administration	15 000	-24 114	-2 000
Korttidsinventarier	0	-12 836	0
Konsultarvode	0	-153 144	0
	-319 500	-487 371	-413 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-72 350	-70 000
Arbetsgivaravgifter	0	-16 917	0
	-80 000	-89 267	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-839 000	-838 281	-839 000
Yttertak K3	-175 000	-174 736	-175 000
Fasader/balkonger K3	-147 000	-146 699	-147 000
Fönster/dörrar och portar K3	-210 000	-209 683	-210 000
Stomkomplettering förening K3	-336 000	-335 585	-336 000
Stomkomplettering medlem K3	-336 000	-335 585	-336 000
Stamledning VA K3	-210 000	-209 740	-210 000
Värmesystem K3	-252 000	-251 688	-252 000
Luftbehandlingssystem K3	-280 000	-279 963	-280 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-294 000	-296 865	-294 000
Hissar K3	-120 000	-119 937	-120 000
Utemiljö allmänt K3	-169 000	-168 073	-169 000
	-3 368 000	-3 366 836	-3 368 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 558 500	-5 809 561	-5 174 000
RÖRELSERESULTAT	-729 500	-1 210 043	-702 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 595	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	177	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	86	0
Låneräntor	-1 550 000	-925 311	-990 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 757	0
	-1 550 000	-923 210	-990 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 279 500	-2 133 253	-1 692 000
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	0	0	-650 000
	0	0	-650 000

RESULTAT	-2 279 500	-2 133 253	-2 342 000
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------

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