

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 Berglärkan 15

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- 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 1993-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-29 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

Stephane Baronnet	Ordförande
Ulrika Carlsson	Ledamot
Robert Jonsson	Ledamot
Anne Lehes	Ledamot
Philip Thorsell	Ledamot
Catharina Broberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ingela Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 47:15	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

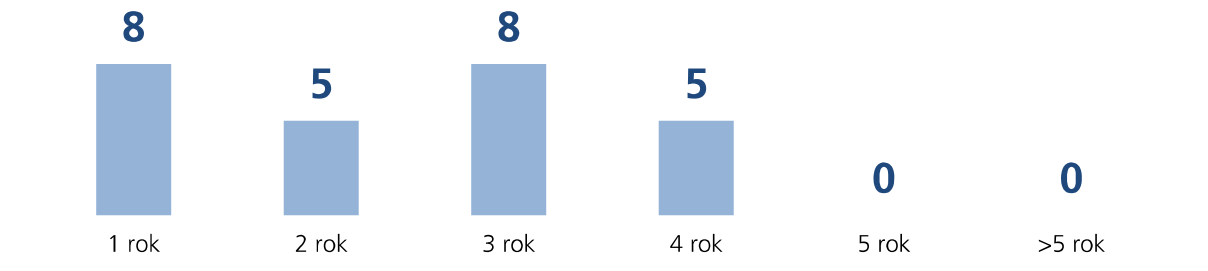
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 436 m², varav 1 436 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Ommålad 2020
Uteplats	Lagt nya stenplattor
Sophus	Nytt sophus 2020
Belysning trapphus	Bytt till LED
Belysning gamla soprummet	Bytt till rörelsestyrd
Belysning entré	Utökad med en armatur
Tvättstuga	Ny tvättkorg 2022
Tvättstuga	Ny tvättmaskin 2021

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny belysningsarmatur i tvättstugan	2022
Nytt portlås	2021
Flytt av soprum	2020
Rörelsestyrdbelysning gamla soprummet	2020
LEDbelysning trapphus	2020
Beläggning av sten på baksidan	2018
Ny bokningstavla för tvättstugan	2018
Målning trapphus och soprum	2017
Lackning av ytterdörr	2017
Byte av termostater samtliga radiatorer	2017
Ny toalettstol, källare	2017
Byte expansionskärl, värmesystem	2017
Individuella rökgasfläktar respektive öppen spis	2017
Nytt plåttak inkl. målning	2016
OVK	2016
Byte cirkulationspump, värmesystem	2016
Ny nedsänkt entrématta	2016
Nya källarfönster, 2 st	2016
Hiss renovering, ny motor och hisskorg	2016
Brytskydd uppsatt i soprum mot entrén	2016
Ny soprums dörr	2016
Automatisk tändning/släckning ljus, källare	2015
Målning av källare	2015
Byte till Troax väggar förråd, källare	2015
4 st ventilationshål borrades för bättre ventilation, källare	2015
Spolning rör	2014
Installation av nytt portlås	2011
Byggnad av nya balkonger	2009 - 2010
Byte elledningar i källare	2008
Byte till säkerhetsdörrar och renovering av trapphus	2005
OVK	2005
Elstambyte	2004
Rörstambyte	2002 - 2003

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera fönsterhisschakt	2023	enl. underhållsplan
Fasadrenovering	2023	enl. underhållsplanen
Ny tvättmaskin	2025	enl. underhållsplan
Nya hisslinor	2026	enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	KabelTV - Com Hem/tele 2
Teknisk förvaltning	Styrelsen. Vid behov anlitas konsulter.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret 2022 höjdes avgifterna med 8% på grund av de ökade mediakostnaderna i samband med pandemin. Höjningen som träder i kraft under 2023 är kopplad till det nya kostnadsläget där räntor och elpriser ökat kraftigt samtidigt som inflationen varit väldigt hög. En hög andel av föreningens lån löper ut under 2023 samtidigt som nya lån tas upp för att finansiera fasadrenoveringen vilket medför att ökningen i räntekostnader blir avsevärd under kommande år. För att säkra föreningens ekonomiska ställning beslutade styrelsen att avgiften skulle höjas med 10% under 2023. Beroende på hur räntor och kostnadsnivåer utvecklas under 2023 kan eventuellt ytteriggare höjningar av avgiften komma att bli aktuella.

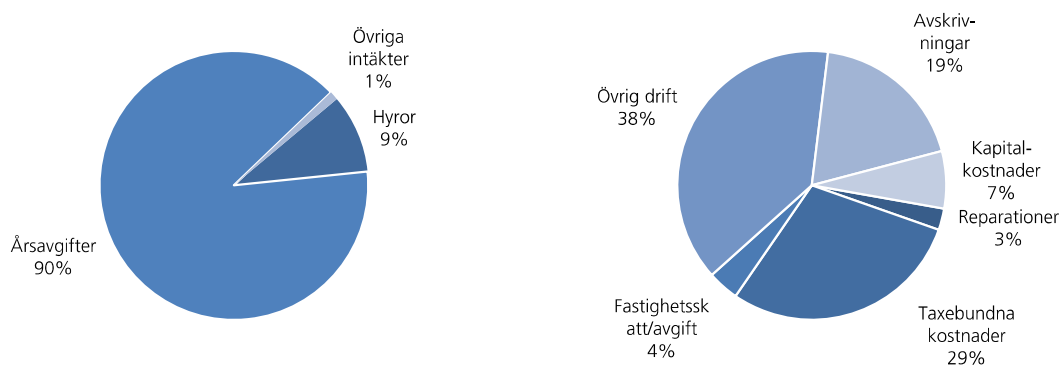
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 146 619	995 402
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	948 755	892 530
Finansiella intäkter	4 544	333
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 240
Ökning av kortfristiga skulder	110 037	40 940
	1 063 336	950 043
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	907 550	592 412
Finansiella kostnader	73 265	66 814
Ökning av kortfristiga fordringar	5 210	0
Minskning av långfristiga skulder	132 825	139 600
	1 118 850	798 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 091 105	1 146 619
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-55 514	151 217

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga extraordinära händelser under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	586	586	651
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 319	1 300	1 300	1 300
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 800	3 897	3 999	4 035
Elkostnad/m ² totalyta	43	25	16	21
Värmekostnad/m ² totalyta	114	117	107	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	35	34	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	47	44	49
Soliditet (%)	58	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-228	33	-81	112
Nettoomsättning (tkr)	946	889	889	978

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 436 m² bostäder.

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	4 551 327	0	0	4 551 327
Upplåtelseavgifter	3 081 619	0	0	3 081 619
Fond för yttre underhåll	726 388	174 240	-36 725	588 873
S:a bundet eget kapital	8 359 334	174 240	-36 725	8 221 819
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-300 704	-174 240	69 400	-195 864
Årets resultat	-228 478	-228 478	-32 675	32 675
S:a fritt eget kapital	-529 181	-402 718	36 725	-163 189
S:a eget kapital	7 830 153	-228 478	0	8 058 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-228 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-126 464
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 240
summa balanserat resultat	-529 182

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	267 848
att i ny räkning överförs	-261 334

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	946 260	889 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 495	3 150
Summa rörelseintäkter		948 755	892 530
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-777 628	-488 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 000	-68 711
Personalkostnader	Not 6	-47 922	-35 615
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-200 962	-200 962
Summa rörelsekostnader		-1 108 512	-793 374
RÖRELSERESULTAT		-159 757	99 156
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 544	333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 265	-66 814
Summa finansiella poster		-68 721	-66 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-228 478	32 675
ÅRETS RESULTAT		-228 478	32 675

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	12 255 055	12 456 017
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 255 055	12 456 017
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 257 855	12 458 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 398	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 141 661	1 196 363
Summa kortfristiga fordringar		1 146 059	1 196 363
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 012	1 012
Summa kassa och bank		1 012	1 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 147 071	1 197 375
SUMMA TILLGÅNGAR		13 404 927	13 656 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 632 946	7 632 946
Fond för yttre underhåll	Not 12	726 388	588 873
Summa bundet eget kapital		8 359 334	8 221 819
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-300 704	-195 864
Årets resultat		-228 478	32 675
Summa fritt eget kapital		-529 181	-163 189
SUMMA EGET KAPITAL		7 830 153	8 058 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 700 000	3 491 125
Summa långfristiga skulder		1 700 000	3 491 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 497 900	1 839 600
Leverantörsskulder		44 056	66 355
Skatteskulder		77 428	75 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	255 390	125 394
Summa kortfristiga skulder		3 874 774	2 106 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 404 927	13 656 192

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	100 år	100 år
Hissanläggning	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	849 040	800 981
Hyror bostäder	89 709	88 383
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Öresutjämning	25	16
	946 260	889 380

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	1 000
Återbäring försäkringsbolag	2 495	2 150
	2 495	3 150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Sotning	9 247	0
	Hissbesiktning	2 500	3 902
	Serviceavtal	0	1 116
	Förbrukningsmateriel	1 439	3 070
	Teleport/hissanläggning	0	1 068
	Brandskydd	3 981	7 172
		17 167	16 328
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 497	1 276
	Entré/trapphus	3 260	0
	Lås	305	3 722
	Installationer	5 031	0
	VVS	6 743	0
	Elinstallationer	0	2 359
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 811
	Hiss	6 824	3 672
		27 660	15 840
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 725
	Fasad	267 848	0
		267 848	36 725
	Taxebundna kostnader		
	El	62 087	35 399
	Värme	164 103	167 945
	Vatten	57 775	50 701
	Sophämtning/renhållning	26 653	23 175
		310 618	277 220
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 554	22 312
	Kabel-TV	91 287	81 727
		114 841	104 039
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 494	37 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	777 628	488 086

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 251
	Inkassering avgift/hyra	925	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 641	15 563
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 971	0
	Förvaltningsarvode	40 388	39 524
	Administration	14 532	2 553
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	9 370
		82 000	68 711

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	30 010
	Sociala kostnader	12 922	5 605
		47 922	35 615
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	77 688	77 688
	Förbättringar	123 274	123 274
		200 962	200 962
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 185 585	17 185 585
	Utgående anskaffningsvärde	17 185 585	17 185 585
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 729 568	-4 528 606
	Årets avskrivningar enligt plan	-200 962	-200 962
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 930 530	-4 729 568
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 255 055	12 456 017
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 729 585	2 729 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		48 400 000	49 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	49 600 000
		48 400 000	49 600 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 650	19 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 650	19 650
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 650	-19 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 650	-19 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	51 568	50 756
	Klientmedel hos SBC	163 275	267 276
	Räntekonto hos SBC	926 818	878 331
		1 141 661	1 196 363
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	588 873	477 533
	Reservering enligt stadgar	145 200	148 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 725	-37 460
	Vid årets slut	697 348	588 873

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	2 190 625	2 303 125	2023-03-01
	Handelsbanken	1,410 %	1 700 000	1 700 000	2025-03-01
	Nordea	1,700 %	1 307 275	1 327 600	2023-03-15
	Summa skulder till kreditinstitut		5 197 900	5 330 725	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 497 900	-1 839 600	
			1 700 000	3 491 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 533 775 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	10 412 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Arvoden	35 000
Sociala avgifter	10 997	7 500	
Ränta	9 379	8 875	
Avgifter och hyror	79 604	79 019	
Fasad	120 410	0	
	255 390	125 394	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Räkenskapsåret 2023 kommer att belastas av den planerade fasadrenoveringen som beslutades om under 2022.

Under våren 2023 löper en del av föreningens lån ut och de har därför omförhandlats. Det nya ränteläget har medfört högre räntekostnaderna som kommer påverka räkenskapsåret 2023 gällande befintliga lån samt det nya lånet som tas upp i samband med fasadrenoveringen.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Stephane Baronnet
Ordförande

Ulrika Carlsson
Ledamot

Robert Jonsson
Ledamot

Anne Lehes
Ledamot

Philip Thorsell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berglärkan 15

Org.nr 716445-1549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berglärkan 15 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berglärkan 15 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den

Hans Jonasson
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