

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 Serenaden i Västra Eriksberg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighet. Föreningens andel är 13,7 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar parkeringsplatser.

Styrelsen

Bukurie Tisell	Ordförande
Erik Kämmerling	Ledamot
Helene Oxelman	Ledamot
Carl Henrik Zetterlund	Ledamot

Hugo Bengtsson	Suppleant
Ewelina Julia Gajewska	Suppleant
Roland Patrik Thonfors	Suppleant

Avgick september 2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roland Patrik Thonfors.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thilde Oukhosa

Ordinarie Extern

8511 Redovisning AB

Valberedning

Gunnel Dokakis

Paulina Myhrman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Ordinarie föreningsstämma.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-18. Konstituerande sammanträde.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 76:1	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

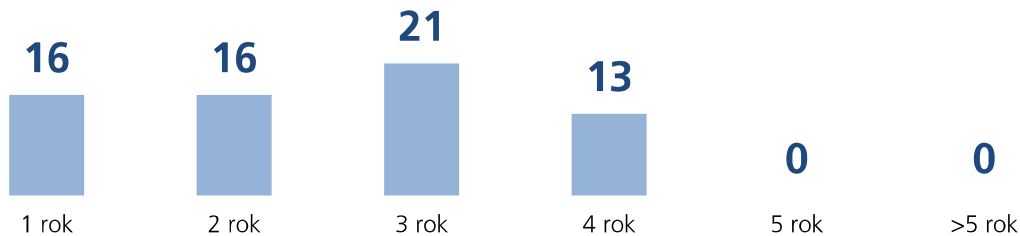
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 619 m², varav 4 469 m² utgör boyta och 1 150 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Pizzeria

Yta

70 m²

Löptid

2023-09-30

Gemensamhetsutrymmen

I fastigheten finns extra uthyrningsförråd i källaren
Parkeringsplatser i garage

Kommentar

Föreningen förfogar över 36st parkeringsplatser i garaget varav 14 st har laddstation för elbilar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Flaggstång/Julgransbelysning	2022	Gjordes i samverkan med Balladen
Murtvättning	2022	Gjordes i samverkan med Balladen
Ny Garageport Ale Portar	2022	Gjordes i samverkan med Balladen
Nytt glastak till entrédörr 60	2022	
Miljöbelysning	2022	Ledlampor i gemensamma utrymmen
Grindar till innegården	2022	görs i samverkan med grannföreningen Balladen
Nytt låssystem till entrédörrar och portikerna	2022	Gjordes i samverkan med grannföreningen

Planerat underhåll	År
--------------------	----

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning Bredablick	Teknisk förvaltning tillsammans med Brf Balladen som ansvarar för avtalet. Avtalet avser från perioden 1 april 2021 till och med 31 december 2022. Vi fortsätter med Bredablick. Avtalet förlängdes till den 31/12–2023.
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

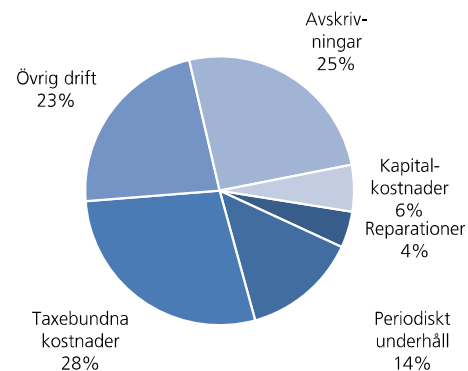
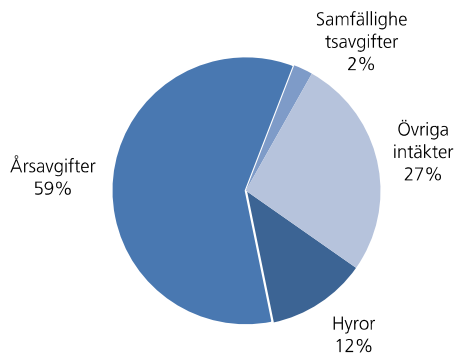
I september löper ytterligare ett av lånen ut för föreningen. Eventuellt räntehöjning kan leda till ytterligare hyreshöjning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 258 506	3 593 072
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 143 478	4 272 996
Finansiella intäkter	4 832	321
Ökning av kortfristiga skulder	24 284	58 994
	4 172 594	4 332 311
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 496 075	2 818 697
Finansiella kostnader	279 034	172 165
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-246 700	308 375
Ökning av kortfristiga fordringar	487 307	219 324
Minskning av långfristiga skulder	648 316	2 148 316
	4 664 032	5 666 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 767 068	2 258 506
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-491 438	-1 334 566

*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

Nya grindar till portikerna

Ny Garageport från Ale Portar

Nytt låssystem vid entrédörrar, källarutrymmen och portikerna

Murtvättning

Hyreshöjningar 15% utifrån rådande ränteläge

Höjning av garage respektive förråds höjning med 50 kr vardera

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	548	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	105	105	115	116
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 539	7 684	8 165	8 310
Elkostnad/m ² totalyta	114	71	52	61
Värmekostnad/m ² totalyta	84	114	47	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	46	39	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	31	47	80
Soliditet (%)	80	80	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-909	6	343	105
Nettoomsättning (tkr)	3 373	3 253	3 190	3 226

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 469 m² bostäder och 1 150 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	137 470 000	0	0	137 470 000
Fond för yttre underhåll	1 016 586	156 415	-16 649	876 820
S:a bundet eget kapital	138 486 586	156 415	-16 649	138 346 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 827 601	-156 415	22 422	-1 693 608
Årets resultat	-909 134	-909 134	-5 773	5 773
S:a fritt eget kapital	-2 736 735	-1 065 549	16 649	-1 687 835
S:a eget kapital	135 749 851	-909 134	0	136 658 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-909 134
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 671 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 415
summa balanserat resultat	-2 736 735

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

694 161
-2 042 574

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	3 373 340	3 253 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	770 139	1 019 936
Summa rörelseintäkter		4 143 478	4 272 996
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 205 463	-2 340 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 774	-383 034
Personalkostnader	Not 6	-116 838	-95 047
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 282 336	-1 276 682
Summa rörelsekostnader		-4 778 411	-4 095 379
RÖRELSERESULTAT		-634 932	177 617
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 832	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 034	-172 165
Summa finansiella poster		-274 202	-171 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-909 134	5 773
ÅRETS RESULTAT		-909 134	5 773

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	167 384 991	168 605 652
Pågående byggnation	Not 9	0	308 375
Summa materiella anläggningstillgångar		167 384 991	168 914 027
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 384 991	168 914 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 388	490 237
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 779 298	2 223 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	902 816	0
Summa kortfristiga fordringar		2 711 502	2 714 083
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		81 980	83 530
Summa kassa och bank		81 980	83 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 793 482	2 797 614
SUMMA TILLGÅNGAR		170 178 474	171 711 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 470 000	137 470 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 016 586	876 820
Summa bundet eget kapital		138 486 586	138 346 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 827 601	-1 693 608
Årets resultat		-909 134	5 773
Summa fritt eget kapital		-2 736 735	-1 687 835
SUMMA EGET KAPITAL		135 749 851	136 658 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 900 000	23 614 000
Summa långfristiga skulder		11 900 000	23 614 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 790 984	10 725 300
Leverantörsskulder		230 471	268 212
Skatteskulder		74 200	63 820
Övriga skulder		44 886	56 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	388 082	324 760
Summa kortfristiga skulder		22 528 623	11 438 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 178 474	171 711 641

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
Laddstation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 445 233	2 448 128
Hyror lokaler	120 620	120 630
Hyror garage	379 810	395 105
Hyror förråd	1 260	0
Samfällighetsintäkter	96 187	0
Bredbandsintäkter	170 856	171 072
Vattenintäkter moms	19 848	0
Varmvattenintäkter	88 912	98 396
Elintäkter laddstolpe moms	12 499	7 279
Överlåtelse/pantsättning	21 494	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 625	12 442
Öresutjämning	-3	7
	3 373 340	3 253 059

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	756 953	920 315
Övriga intäkter	13 186	99 622
	770 139	1 019 936

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	180 331	252 206
	Fastighetsskötsel beställning	10 530	9 450
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 087	18 475
	Snöröjning/sandning	30 649	48 196
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 425	144 056
	Hissbesiktning	7 832	6 963
	Myndighetstillsyn	611	0
	Bevakning	65 059	27 180
	Gemensamma utrymmen	95	0
	Garage/parkering	3 031	30
	Sophantering	2 486	0
	Gård	0	1 338
	Serviceavtal	139 285	118 602
	Förbrukningsmateriel	1 977	42 489
	Teleport/hissanläggning	17 361	0
	Störningsjour och larm	2 112	0
	Brandskydd	35 172	23 551
		513 043	692 536
	Reparationer		
	Entré/trapphus	10 600	5 006
	Lås	0	12 116
	VVS	8 094	36 911
	Värmeanläggning/undercentral	95 939	14 788
	Ventilation	0	18 290
	Elinstallationer	16 996	1 739
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 613	10 058
	Hiss	57 882	49 964
	Mark/gård/utemiljö	11 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 311	2 703
		220 685	151 575
	Periodiskt underhåll		
	Lås	57 188	0
	Elinstallationer	231 205	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	309 375	0
	Hiss	0	16 649
	Mark/gård/utemiljö	96 393	0
		694 161	16 649
	Taxebundna kostnader		
	El	643 341	401 520
	Värme	470 735	639 531
	Vatten	272 902	256 290
	Sophämtning/renhållning	8 940	10 870
	Grovsopor	9 837	2 836
		1 405 755	1 311 047
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 497	44 188
	Samfällighetsavgift	97 548	92 711
	Bredband	185 484	0
		329 529	136 899
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 290	31 910
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 205 463	2 340 616

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 815	4 377
	Tele- och datakommunikation	0	171 862
	Juridiska åtgärder	0	5 540
	Inkassering avgift/hyra	799	510
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	16 625
	Föreningskostnader	1 131	1 050
	Förvaltningsarvode	93 523	91 514
	Administration	39 226	7 967
	Korttidsinventarier	0	8 729
	Konsultarvode	12 235	68 290
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
		173 774	383 034
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 909	72 113
	Sociala kostnader	27 929	22 934
		116 838	95 047
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 268 770	1 268 770
	Förbättringar	13 566	7 912
		1 282 336	1 276 682

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 779 122	178 779 122
	Nyanskaffningar	61 675	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 840 797	178 779 122
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 173 470	-8 896 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 282 336	-1 276 682
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 455 806	-10 173 470
	Planenligt restvärde vid årets slut	167 384 991	168 605 652
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 823 000	51 823 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 650 000	95 037 000
	Taxeringsvärde mark	56 579 000	65 154 000
		173 229 000	160 191 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	169 000 000	157 000 000
	Lokaler	4 229 000	3 191 000
		173 229 000	160 191 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	308 375
		0	308 375
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	32 240	32 208
	Momsavräkning	61 971	16 663
	Klientmedel hos SBC	630 360	1 124 764
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		1 779 298	2 223 846
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fakturerade kostnader	902 816	0
		902 816	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	876 820	796 030
	Reservering enligt stadgar	156 415	156 415
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-16 649	-75 625
	Vid årets slut	1 016 586	876 820

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	0,610 %	12 110 000	12 320 000	2024-09-30
	Handelsbanken	0,600 %	11 504 000	11 738 092	2023-09-30
	Handelsbanken	3,410 %	10 076 984	10 281 208	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		33 690 984	34 339 300	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 790 984	-10 725 300	
			11 900 000	23 614 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 449 404 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	41 230 000	41 230 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	48 229
	Ränta	81 087	0
	Avgifter och hyror	306 995	276 531
		388 082	324 760

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I september löper ytterligare ett av lånen ut för föreningen. Eventuellt räntehöjning kan leda till ytterligare hyreshöjning.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Bukurie Tisell
Ordförande

Erik Kämmerling
Ledamot

Helene Oxelman
Ledamot

Carl Henrik Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Thilde Oukhosa
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg
Organisationsnummer 769624–4339

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg räkenskapsår 2022

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämma fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg

Thilde Oukhosa
Revisor
8511 Redovisning AB
Av förening vald revisor

8511 Redovisning AB

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 815 200	2 445 233	2 448 000
Hyror lokaler	132 000	120 620	123 000
Hyror garage	432 000	379 810	410 000
Hyror förråd	40 000	1 260	0
Samfällighetsintäkter	0	96 187	0
Bredbandsintäkter	171 000	170 856	171 000
Vattenintäkter moms	0	19 848	0
Varmvattenintäkter	106 000	88 912	104 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	12 499	8 500
Överlåtelse/pantsättning	0	21 494	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 625	5 000
Öresutjämning	0	-3	0
Fakturerade kostnader	900 000	-145 863	650 000
Övriga intäkter	0	13 186	100 000
	4 596 200	3 240 662	4 019 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-278 000	-180 331	-220 000
Fastighetskötsel beställning	-11 000	-10 530	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-2 087	-1 000
Snöröjning/sandning	-54 000	-30 649	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-14 425	0
Hissbesiktning	-8 000	-7 832	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-611	0
Bevakning	-30 000	-65 059	-38 000
Gemensamma utrymmen	0	-95	-3 000
Garage/parkering	-1 000	-3 031	-1 000
Sopphantering	0	-2 486	0
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-131 000	-139 285	-145 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-1 977	-20 000
Teleport/hissanläggning	0	-17 361	0
Störningsjour och larm	0	-2 112	0
Brandskydd	-26 000	-35 172	-18 000
	-568 000	-513 043	-479 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-91 000
Entré/trapphus	0	-10 600	0
VVS	0	-8 094	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-95 939	0
Elinstallationer	0	-16 996	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-14 613	0
Hiss	0	-57 882	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 311	0
	-150 000	-220 685	-91 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-57 188	0
Elinstallationer	0	-231 205	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-309 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-96 393	-150 000
	0	-694 161	-150 000

Taxebundna kostnader			
El	-650 463	-643 341	-385 000
Värme	-705 000	-470 735	-620 000
Vatten	-283 000	-272 902	-280 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-8 940	-16 000
Grovsopor	-4 000	-9 837	-3 000
	-1 654 463	-1 405 755	-1 304 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-46 497	-46 000
Samfällighetsavgift	-103 000	-97 548	-94 000
Bredband	-182 000	-185 484	0
	-339 000	-329 529	-140 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 910	-42 290	-33 000
	-31 910	-42 290	-33 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-2 815	-6 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-176 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-799	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 375	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 131	-2 000
Förvaltningsarvode	-101 000	-93 523	-96 000
Administration	-10 000	-39 226	-10 000
Konsultarvode	0	-12 235	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 670	-7 000
	-144 000	-173 774	-325 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 750	-70 409	-73 000
Övriga arvoden	-7 000	-18 500	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-27 929	-26 000
	-111 750	-116 838	-109 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 269 000	-1 268 770	-1 269 000
Förbättringar	-8 000	-13 566	-8 000
Installationer	0	0	-2 000
	-1 277 000	-1 282 336	-1 279 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 276 123	-4 778 411	-3 910 000
RÖRELSERESULTAT	320 077	-1 537 748	109 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	32	0
Låneräntor	-567 000	-278 791	-215 000
Övriga räntekostnader	0	-243	0
	-567 000	-274 202	-215 000
RESULTAT	-246 923	-1 811 950	-105 500

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