



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 12

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 2018 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-05 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

Mattias Thomas Fredrik Brodendal	Ledamot
Fredrik Heden	Ledamot
Andrea Charlotta M Svenningsson	Ledamot

Mikael Larsson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Arne Frestad	Ordinarie Intern
--------------	------------------

#### Valberedning

Hasse Stenholm

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:9	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

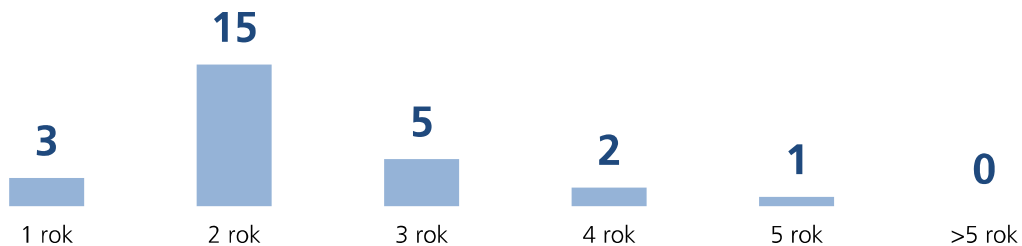
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 015 m<sup>2</sup>, varav 2 015 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering, gathus	2018 - 2019	Fasadrenovering och sanering hussvamp
Balkonger mot innergården	2018	
Fiberanslutning	2017	
Omfogning del av fasad	2016 - 2017	
Fasadrenovering gård	2016	
Byte av elektronisk knappsats i trappuppgångar	2013	
Bytt anslutningssystem grind	2013	Uppgång B
hydrofobering av fasad	2012	
fuktskada i vägg	2012	Igh 3 & 10 hade fuktskador pga närliggande till Arsenalsgatan 10
Byte av huvudavloppsrör	2011	Byte av huvudsakligt avloppsrör för A, B och C
Dränering innergård	2011	Byte av rör och översyn av innergården, asfaltering
Renovering av hyreslägenhet 12C	2011 - 2012	
Renovering balkonger och fönster	2010	uppgång B
Snöräcke och elslingor	2010	inlagt på taken
Uppdatering tvättstugan	2010	ny tvättmaskin och torkskåp
Byte av fönster mot gatan	2009	10 st
Reparation av tak	2009	Mot gatan
Byte värmerör i källaren	2007	
Monterat radiatortermost.	2007	
Nya källarförråd	2007	
Nyinstallation hiss	2004	
Trapphusmålning	2004 - 2005	Samtliga trapphus.
Omläggning av tak	2002 - 2004	På samtliga hus.
Elstambyte	2001	
Rörstambyte	2001	
Nya balkonger	2001 - 2002	
Omfogning av fasad	2001 - 2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskydd	2023	Budgeterad kostnad: KSEK 210
Tak	2024	Budgeterad kostnad: KSEK 450

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

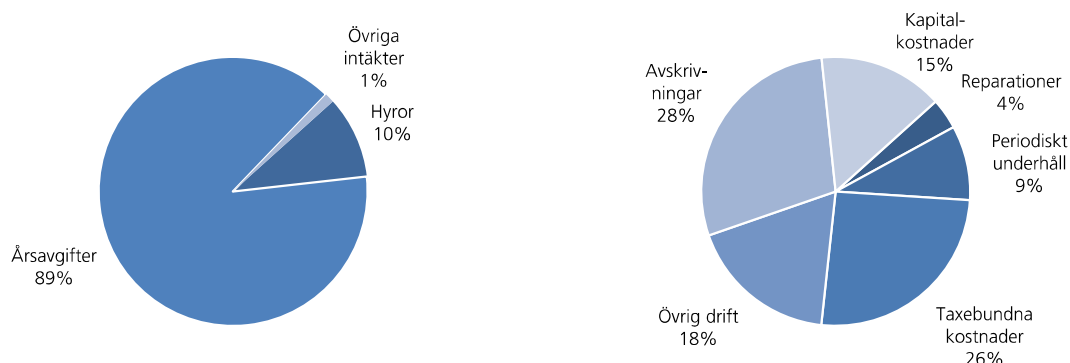
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 29 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 131 698</b>	<b>835 704</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 370 390	1 398 386
Finansiella intäkter	1 873	228
Ökning av kortfristiga skulder	53 514	0
	<b>1 425 777</b>	<b>1 398 614</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	732 922	811 229
Finansiella kostnader	195 314	153 643
Ökning av kortfristiga fordringar	49 371	0
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 749
	<b>1 107 607</b>	<b>1 102 621</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 449 867</b>	<b>1 131 698</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>318 170</b>	<b>295 993</b>

\*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

- Förlikning med hyresgäst om hyreshöjning nådd innan ärendet kom till Hovrätten.
- Fjärrvärmecentral utbytt i samarbete med Göteborg Energi.
- Reparationsarbeten för beläggningen på gården/i gången till gården.
- Arbetet med anläggning av en andra utrymningsväg för översta lägenheten i C-uppgången har fortsatt under 2022. Arbetet har sitt ursprung i ändrade krav från Räddningstjänsten. Räddningstjänsten har inte längre kapacitet att undsätta nödställda på 12 meters höjd eller högre på innergården. Översta lägenheten i C-uppgången är belägen högre än 12 m och därmed krävs ytterligare en evakueringsmöjlighet till lägre höjd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	627	609	600	569
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 050	1 257	819	819
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 788	10 855	10 922	10 989
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	11	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	97	79	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	27	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	97	76	100	206
Soliditet (%)	10	9	9	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	72	61	18	-12 066
Nettoomsättning (tkr)	1 361	1 334	1 280	1 212

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 015 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 511 225	0	0	16 511 225
Upplåtelseavgifter	435 701	0	0	435 701
Kapitaltillskott	1 250 017	0	0	1 250 017
Fond för yttre underhåll	817 815	275 750	-9 435	551 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 014 758</b>	<b>275 750</b>	<b>-9 435</b>	<b>18 748 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 833 872	-275 750	70 875	-16 628 997
Årets resultat	71 724	71 724	-61 440	61 440
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-16 762 148</b>	<b>-204 026</b>	<b>9 435</b>	<b>-16 567 557</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 252 610</b>	<b>71 724</b>	<b>0</b>	<b>2 180 886</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	71 724
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 558 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 750
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 762 148</b>

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

116 401
<b>-16 645 747</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 360 791	1 333 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 599	64 580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 370 390</b>	<b>1 398 386</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-606 810	-620 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 112	-191 066
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 303	-372 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 105 225</b>	<b>-1 183 532</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>265 166</b>	<b>214 854</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 873	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 314	-153 643
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 441</b>	<b>-153 414</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>71 724</b>	<b>61 440</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>71 724</b>	<b>61 440</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	21 966 354	22 338 657
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 966 354</b>	<b>22 338 657</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 968 354</b>	<b>22 340 657</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 320	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 284 651	931 632
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 298 971</b>	<b>931 632</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	200 267	200 066
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>200 267</b>	<b>200 066</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 499 238</b>	<b>1 131 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 467 593</b>	<b>23 472 355</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 946 926	16 946 926
Kapitaltillskott		1 250 017	1 250 017
Fond för yttre underhåll	Not 11	817 815	551 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 014 758</b>	<b>18 748 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 833 872	-16 628 997
Årets resultat		71 724	61 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 762 148</b>	<b>-16 567 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 252 610</b>	<b>2 180 886</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	12 687 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>12 687 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 961 240	8 403 740
Leverantörsskulder		20 615	26 562
Skatteskulder		71 472	70 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	161 656	103 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 214 983</b>	<b>8 603 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 467 593</b>	<b>23 472 355</b>

## 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 anspråktagande 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67-100 år	67-100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Hissanläggning	67 år	67 år
Fönster	30 år	30 år
Fasad	15 år	15 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 218 688	1 183 305
Hyror bostäder	75 600	90 498
Hyror parkering	60 000	60 000
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	-17	3
	<b>1 360 791</b>	<b>1 333 806</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	9 375
Försäkringsersättning	0	47 497
Återbäring försäkringsbolag	4 327	3 531
Övriga intäkter	5 272	4 177
	<b>9 599</b>	<b>64 580</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	18 658	16 073
	Städning enligt beställning	2 916	0
	Hissbesiktning	1 809	1 800
	Gemensamma utrymmen	0	156
	Gård	0	3 171
	Serviceavtal	0	3 069
	Förbrukningsmateriel	1 794	601
		<b>25 177</b>	<b>24 870</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 243	1 613
	Lås	6 551	24 652
	VVS	13 119	1 863
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 837	5 411
	Hiss	9 339	9 248
	Vattenskada	0	81 951
		<b>48 089</b>	<b>124 738</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	116 401	0
	Bredband	0	9 435
		<b>116 401</b>	<b>9 435</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 780	22 557
	Värme	180 637	195 316
	Vatten	61 513	60 355
	Sophämtning/renhållning	51 884	70 037
		<b>333 814</b>	<b>348 265</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 585	39 809
	Kabel-TV	37 544	35 822
		<b>82 129</b>	<b>75 631</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 200</b>	<b>37 224</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>606 810</b>	<b>620 164</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	938	3 439
	Juridiska åtgärder	8 594	45 546
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Föreningskostnader	11 575	15 919
	Förvaltningsarvode	44 462	43 504
	Administration	17 835	1 799
	Korttidsinventarier	2 595	0
	Konsultarvode	40 113	80 396
		<b>126 112</b>	<b>191 066</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	144 892	144 892
	Förbättringar	227 411	227 411
		<b>372 303</b>	<b>372 303</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 367 212	27 367 212
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 367 212</b>	<b>27 367 212</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 028 555	-4 656 252
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 303	-372 303
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 400 858</b>	<b>-5 028 555</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 966 354</b>	<b>22 338 657</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 417 608	5 417 608
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	41 000 000
		<b>62 600 000</b>	<b>62 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 600 000	62 200 000
		<b>62 600 000</b>	<b>62 200 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	35 051	0
	Klientmedel hos SBC	1 248 091	357 472
	Räntekonto hos SBC	1 509	574 160
		<b>1 284 651</b>	<b>931 632</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	551 500	275 750
	Reservering enligt stadgar	275 750	275 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-9 435	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>817 815</b>	<b>551 500</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,570 %	12 687 500	12 797 500	2023-02-15
	Nordea	2,257 %	2 584 100	2 584 100	2023-07-20
	Nordea	2,257 %	4 804 640	4 804 640	2023-07-20
	Nordea	3,030 %	885 000	905 000	2023-03-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 961 240</b>	<b>21 091 240</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 961 240	-8 403 740	
			<b>0</b>	<b>12 687 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 311 240 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 392 000	21 392 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	43 847	9 773
	Avgifter och hyror	0	93 622
	Avgifter och hyror	117 809	0
		<b>161 656</b>	<b>103 395</b>

## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Arbetet med anläggning av en andra utrymningsväg för översta lägenheten i C-uppgången fortsätter under 2023: Upphandling av en leverantör måste ske innan entreprenadarbetet kan påbörjas.

Föreningens ekonomi har påverkats negativt utifrån den rådande ekonomiska situationen med hög inflation och kraftigt höjda räntor i omvärlden. Föreningens lån till kreditinstitut uppgår till cirka 21 MSEK. För att säkerställa att föreningen har en ekonomi i balans krävs det att årsavgifterna höjs med 29 % från och med mars 2023 för att täcka upp för föreningens ökade räntekostnader, samt för att kunna underhålla vår fastighet enligt plan. Föreningens styrelse kommer även framledes att vidta åtgärder för att föreningens ekonomi hålls i balans



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Mattias Thomas Fredrik Brodendal  
Ledamot

Fredrik Heden  
Ledamot

Andrea Charlotta M Svenningsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Arne Frestad  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2022

### Till Årsstämman för Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 12, 716444-0864

Undertecknad, av Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 12, vald revisor, har granskat årsredovisningen, bokföringen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022.

Granskningen har gjorts enligt god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel eller brister.

Mitt utlåtande är grundat på denna granskning och genomgång av protokollen från styrelsens sammanträden.

Revisionen ger mig rimlig grund att tillstyrka att:

- Resultat - och balansräkning fastställts på riktigt sätt
- Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Göteborg 2023-05-16

Arne Frestad

Ord. Revisor intern

# 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](http://www.sbc.se)