



# 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 Rånten

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 2020 och 2049.
- 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 höjs med 10 % från och med 2023-01-01.

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 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 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

|                               |            |                    |
|-------------------------------|------------|--------------------|
| Gustav Blomgren               | Ordförande |                    |
| Lena Margareta Bredin Låstbom | Ledamot    |                    |
| Michele Bruno                 | Ledamot    | Mandat slutar 2024 |
| Jonatan Forsgren              | Ledamot    | Mandat slutar 2024 |
| Cornelia Järnebratt           | Ledamot    |                    |
| Sten Erik Kjos                | Ledamot    |                    |
| Oskar Nils Erik Rudenius      | Ledamot    | Mandat slutar 2024 |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Emma Dorotea Eldered | Suppleant |
| Anna Jansson         | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustav Blomgren, Lena Margareta Bredin Låstbom, Emma Dorotea Eldered, Anna Jansson, Cornelia Järnebratt och Sten Erik Kjos.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs

### Valberedning

Martin Källgård

Claes Olsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Lunden 37:6          | 2001    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

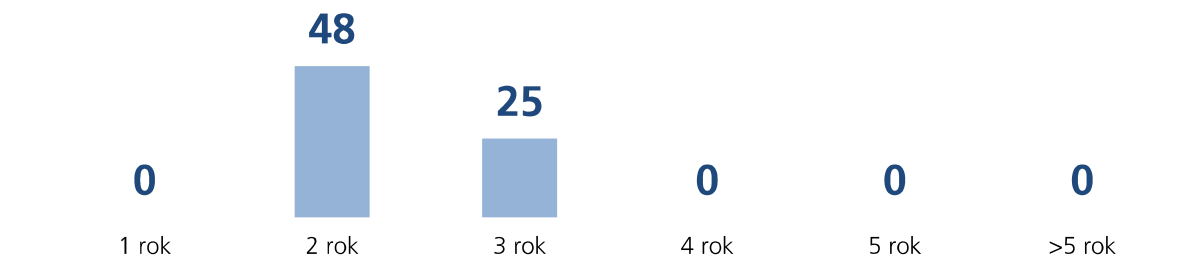
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 959 m<sup>2</sup>, varav 3 954 m<sup>2</sup> utgör boyta och 5 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

### Kommentar

Föreningen har 3 gemensamma lokaler. En lokal används av styrelsen som möteslokal, en används som "fixarrum" och en lokal används för närvarande som förråd.

Föreningen har utöver ovanstående två tvättstugor med tillhörande torkrum för nyttjande av de boende. Dessutom finns ett förrådsutrymme som för närvarande hyrs ut.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                       | År          | Kommentar                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Radonmätning                                           | 2022        |                                                                                                                                                                                                   |
| Besiktning av föreningens hyreslägenheter.             | 2022        |                                                                                                                                                                                                   |
| Spolning av köksstammar                                | 2021        | Ett antal köksstammar spolades.                                                                                                                                                                   |
| Avloppsledningar under golv/mark, infodring            | 2021        |                                                                                                                                                                                                   |
| Energideklaration                                      | 2020        |                                                                                                                                                                                                   |
| OVK kontroll                                           | 2020        | Kontroll genomförd och godkänd.                                                                                                                                                                   |
| Besiktning av kvarvarande stammar i järn (källarplan). | 2020        | Avloppsstammar i källaren filmades för att kontrollera skicket inför kommande renovering.                                                                                                         |
| Renovering av SIMS                                     | 2020        | SIMS:en besiktigades. Renovering gjordes av ett parti på hus 21. Resterande SIMS åtgärdas i samband med kommande fasadrenovering.                                                                 |
| Linjering och breddning av parkeringsplatserna.        | 2020        | Antalet parkeringsplatser till föreningsmedlemmarnas förfogande reducerades från 16 till 14 i antalet. I samband med detta gjordes återstående platser bredare, målades om och gavs ny numrering. |
| Gallring av sly och träd i slänten.                    | 2019        |                                                                                                                                                                                                   |
| Renovering av gavelfasaderna                           | 2019        | Omfattar byte av isolering och fasadmaterial på 4 kortsidor (gavlar) med erforderliga arbeten på stomme.                                                                                          |
| Lagning av asfalt                                      | 2019        | Löpande                                                                                                                                                                                           |
| Byte av trappa, räcke och plantering.                  | 2019        | Avser ytan mellan hus 21 och 23.                                                                                                                                                                  |
| Renovering av området vid parkeringen.                 | 2019        | Reparation av mur.                                                                                                                                                                                |
| Byte av torktumlare                                    | 2019        | Avser ny maskin i hus 23.                                                                                                                                                                         |
| Lagning av asfalt                                      | 2018        | Löpande                                                                                                                                                                                           |
| Renovering av källarstaket                             | 2017        | Reparation och ommålning.                                                                                                                                                                         |
| Byte av tvättmaskiner                                  | 2017        | 3 nya maskiner i 23:an                                                                                                                                                                            |
| Asfaltering av parkering                               | 2015        | Föreningens gemensamma parkering.                                                                                                                                                                 |
| Renovering av sockeln                                  | 2013        | Reparation av sockeln samt byte av källarfönster.                                                                                                                                                 |
| Balkonger                                              | 2011        | Balkonger byggdes till samtliga lägenheter. Bekostades av medlemmarna.                                                                                                                            |
| Stängning av gas                                       | 2010        | Stadsgasen stängdes av och pluggades i gatan. Föreningen bekostade byte av spis för samtliga hyreslägenheter                                                                                      |
| Trapphusrenovering                                     | 2008        | Samtliga trapphus renoverades och målades                                                                                                                                                         |
| Dörrbyte                                               | 2008        | Samtliga lägenhetsdörrar byttes under året till säkerhetsdörrar                                                                                                                                   |
| Elstambyte                                             | 2006 - 2007 | Elstambyte för att möjliggöra installation av elspisar                                                                                                                                            |
| Fönsterbyte resterande                                 | 2006        | Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001                                                                                                                                                    |
| Köksstammar                                            | 2005        | Högtrycksspolning av samtliga köksstammar.                                                                                                                                                        |
| Omläggning av tak                                      | 2004        | Omläggning av halva taket. Andra halvan bytt i början av 90-talet.                                                                                                                                |
| Renovering värme                                       | 2004 - 2005 | Stamventiler byttes samt termostatventiler installerades på samtliga radiatorer.                                                                                                                  |

| <b>Utfört underhåll</b>                                                     | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Målning av fasad                                                            | 2004        | Ommålning av halva fasaden. Sidan mot Råntmästaregatan samt gavlar installerades under året<br>Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.<br>I hus 21<br>Undantaget stammar i källaren.<br>I hus 23<br>Samtliga badrum totalrenoverade<br>Samtliga utbytta<br>Samtliga fönster exkl vardagsrum |
| Portkod                                                                     | 2004        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Renovering värme                                                            | 2004 - 2005 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Renovering tvättstuga                                                       | 2003        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rörstambyte                                                                 | 2002        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ny tvättstuga                                                               | 2002        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Badrumsrenovering                                                           | 2002        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nya entrédörrar                                                             | 2001        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fönsterbyte                                                                 | 2001        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Planerat underhåll</b>                                                   | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lagning av trappor i sten.                                                  | 2023        | Avser entrétrappor till hus 21.<br>Skulle gjorts 2022. Uppskjutet till 2023.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Radiatorventil och termostatventil, byte inkl . injustering av värmesystem. | 2023        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nya porttelefoner                                                           | 2025        | Ansågs ej nödvändigt enligt plan 2021. Kontrolleras 2025.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Målning plåt på tak                                                         | 2025        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Enkel målning, källargångar/förråd                                          | 2026        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fasadrenovering                                                             | 2027        | Avser långsidor på båda fastigheterna.                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b>              |
|-----------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC                            |
| Fastighetsförvaltning | MBA                            |
| Bredband/TV           | Telia                          |
| Snöröjning            | Trädgård & Markmiljö i Väst AB |

### Föreningens ekonomi

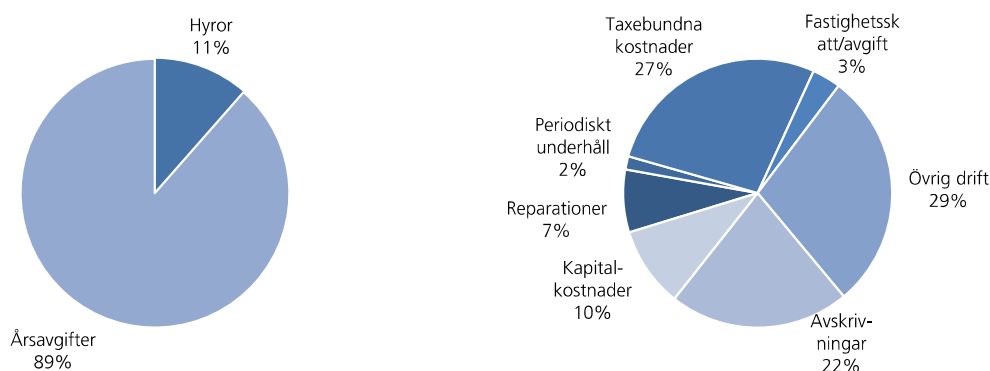
Föreningen behövde under 2022 lägga om ett lån på 9 000 000 till en ny högre ränta än tidigare.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 647 740</b> | <b>1 865 939</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 497 978        | 3 423 444        |
| Finansiella intäkter                       | 4 916            | 433              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                | 6 217            |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                | 754 280          |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 216 993          | 54 666           |
|                                            | <b>3 719 887</b> | <b>4 239 040</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 230 161        | 1 869 396        |
| Finansiella kostnader                      | 311 515          | 208 778          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 1 379 064        |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 10 320           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 520 720          | 0                |
|                                            | <b>3 072 716</b> | <b>3 457 238</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 294 911</b> | <b>2 647 740</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>647 170</b>   | <b>781 802</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 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

Under årets inledande månader pågick ett flertal aktiviteter i föreningen. Det som märktes av mest var en radonmätning som innebar att många medlemmar fick mätstickor utplacerade i sina lägenheter under våren. Sedan dessa sedan samlats in och skickats på analys kan vi konstatera förekomst av markradon som sipprar ut ur berggrunden. Mätningarna i fastigheternas utrymmen visade dock i regel på låga halter av radon, långt under gränsvärdet, men i ett par fall påvisades förhöjda värden. Mycket tyder på att dessa utrymmen var dåligt ventilerade under mätperioden vilket kan ha föranlett de förhöjda värdena. Ventilationen har därför setts över och en ny korttidsmätning kommer att göras som förhoppningsvis visar på godkända nivåer.

Under våren pågick även en process med att se över skicket på föreningens fem hyreslägenheter. En besiktning påvisade kraftigt slitage och i vissa fall bristande underhåll. Samtidigt har en enkätundersökning bland hyresgästerna visat på ett stort motstånd mot att göra förbättringsåtgärder i lägenheterna. Styrelsen arbetar aktivt med frågan kring hyreslägenheternas fortsatta förvaltning. Hyresnivåerna i för dessa lägenheter är i dagsläget jämförelsevis mycket låga och en bruksvärderingsprocess har inletts för att komma upp i en rimligare nivå på hyressättning.

Vid sidan av detta har styrelsen sökt kontakt med den person som hyr ett förråd i 21F. Förrådet har varit uthyrt under en period av många år men verkar användas sällan och föreningen ser behov av att nyttja utrymmet på annat vis. Flera försök gjordes att få tag på hyrestagaren utan att denna gav sig till känna. Slutligen tvingades styrelsen anlita en delgivningsman för att leta rätt på personen. Delgivning kunde slutligen ske den 9:e oktober vilket enligt gällande regelverk innebär att förrådsutrymmet åter kommer föreningen tillgodo från och med augusti 2023.

En annan aktivitet som pågått är fiberindragningen som gjordes till följd av det planerade leverantörsbytet av TV- och bredbandstjänster från Tele2 till Telia. En del förberedande arbete gjordes under våren medan byggnationen av ett nytt fastighetsnät skedde under huvudsakligen november månad. Ny hårdvara (router och TV-box) distribuerades till bostadsinnehavarna runt mitten av december och vid årsskiftet släcktes det gamla Tele2-nätet ner.

Ett genomgående mysterium under året har varit det oljud som sporadiskt uppstått från rörstammen i 23A. En firma har vid upprepade tillfällen varit på plats för att felsöka, tyvärr utan att kunna klarlägga orsaken bakom problemet. Ett antal åtgärder har ändå vidtagits med förhoppning om att dessa skulle hindra uppkomsten av oljudet, men ännu är inte problemet helt utagerat.

Året 2022 skulle annars visa sig bli ett år präglad av ekonomisk osäkerhet. Från april månad höjdes avgifterna med 2%, en höjning i paritet med tidigare års avgiftsjusteringar. Ett pressat omvärldsläge har dock lett till stora kostnadsökningar generellt i samhället, också för tjänster som föreningen är beroende av. Till följd av detta beslutade styrelsen vid oktober månads styrelsemöte att höja avgifterna med ytterligare 10% från och med årsskiftet. Detta för att säkerställa att föreningens ekonomiska situation ska vara god även framöver.

I övrigt har två lyckade städdagar hållits under året, båda med god uppslutning och många trevliga samtal! Föreningens årsstämma hölls den 25:e maj i Nya Lundenskolans aula.

//Gustav Blomgren, Ordförande



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 840   | 828   | 811   | 795   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 052 | 1 046 | 1 039 | 1 039 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 398 | 4 540 | 4 334 | 4 470 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26    | 21    | 13    | 15    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 126   | 138   | 111   | 119   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 41    | 36    | 38    | 38    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 79    | 53    | 57    | 68    |
| Soliditet (%)                            | 70    | 69    | 70    | 69    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 256   | 606   | 429   | 378   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 491 | 3 417 | 3 350 | 3 306 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 954 m<sup>2</sup> bostäder och 5 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 17 885 556                 | 0                        | 0                                                                      | 17 885 556                 |
| Upplåtelseavgifter             | 12 513 063                 | 0                        | 0                                                                      | 12 513 063                 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -330 013                   | 0                        | 0                                                                      | -330 013                   |
| Kapitaltillskott               | 6 400 000                  | 0                        | 0                                                                      | 6 400 000                  |
| Fond för yttre underhåll       | 2 892 771                  | 317 108                  | 0                                                                      | 2 575 663                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>39 361 377</b>          | <b>317 108</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>39 044 269</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -63 935                    | -317 108                 | 605 569                                                                | -352 396                   |
| Årets resultat                 | 255 886                    | 255 886                  | -605 569                                                               | 605 569                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>191 951</b>             | <b>-61 222</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>253 173</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>39 553 328</b>          | <b>255 886</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>39 297 442</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | 255 886        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 253 173        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -317 108       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>191 951</b> |

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

|                |
|----------------|
| 50 679         |
| <b>242 630</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 | 3 491 028         | 3 417 003         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 6 950             | 6 441             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 497 978</b>  | <b>3 423 444</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 934 088        | -1 579 608        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -214 663          | -180 601          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -81 410           | -109 188          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -705 332          | -740 134          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 935 492</b> | <b>-2 609 531</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>562 486</b>    | <b>813 913</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 916             | 433               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -311 515          | -208 778          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-306 599</b>   | <b>-208 345</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>255 886</b>    | <b>605 569</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>255 886</b>    | <b>605 569</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 8,15 | 53 155 336        | 53 816 483        |
| Inventarier                                    | Not 9    | 82 902            | 127 087           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>53 238 238</b> | <b>53 943 569</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>53 241 738</b> | <b>53 947 069</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 16 491            | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 3 402 195         | 2 751 117         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12   | 52 095            | 62 177            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>3 470 781</b>  | <b>2 813 294</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 1 972             | 1 969             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>1 972</b>      | <b>1 969</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>3 472 753</b>  | <b>2 815 262</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>56 714 491</b> | <b>56 762 332</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                                |           | 30 068 606        | 30 068 606        |
| Kapitaltillskott                               |           | 6 400 000         | 6 400 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 2 892 771         | 2 575 663         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>39 361 377</b> | <b>39 044 269</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -63 935           | -352 396          |
| Årets resultat                                 |           | 255 886           | 605 569           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>191 951</b>    | <b>253 173</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>39 553 328</b> | <b>39 297 442</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 14 250 000        | 5 495 720         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>14 250 000</b> | <b>5 495 720</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 1 858 560         | 11 133 560        |
| Leverantörsskulder                             |           | 229 100           | 143 880           |
| Skatteskulder                                  |           | 217 844           | 211 264           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 605 659           | 480 466           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 911 163</b>  | <b>11 969 170</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>56 714 491</b> | <b>56 762 332</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

| Avskrivningar                | 2022      | 2021      |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Stomme och grund K3          | 100 år    | 100 år    |
| Yttertak K3                  | 30 år     | 30 år     |
| Fasad/balkonger K3           | 40-100 år | 40-100 år |
| Fönster/dörrar och portar K3 | 30-35 år  | 30-35 år  |
| Värmesystem K3               | 30 år     | 30 år     |
| Inventarier                  | 5 år      | 5 år      |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 076 948        | 3 031 474        |
| Hyror bostäder             | 306 666          | 304 773          |
| Hyror lokaler              | 4 800            | 4 800            |
| Hyror parkering            | 86 277           | 75 900           |
| Överlåtelse/pantsättning   | 14 249           | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 048            | 0                |
| Öresutjämning              | 41               | 56               |
|                            | <b>3 491 028</b> | <b>3 417 003</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>          | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Återbäring försäkringsbolag            | 6 523            | 5 755            |
|              | Övriga intäkter                        | 427              | 686              |
|              |                                        | <b>6 950</b>     | <b>6 441</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 250 127          | 201 006          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 55 666           | 20 529           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 51 250           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 30 365           | 18 126           |
|              | Städning enligt beställning            | 4 364            | 6 027            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 28 804           | 0                |
|              | Gård                                   | 11 326           | 5 228            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 10 577           | 8 642            |
|              |                                        | <b>391 230</b>   | <b>310 806</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Brf Lägenheter                         | 18 141           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 5 184            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 125 234          | 15 989           |
|              | Sophantering/återvinning               | 3 094            | 0                |
|              | Vind                                   | 4 504            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 10 025           | 21 785           |
|              | Lås                                    | 1 551            | 2 858            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 33 324           | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 1 153            |
|              | Elinstallationer                       | 8 071            | 0                |
|              | Tak                                    | 36 921           | 0                |
|              |                                        | <b>246 049</b>   | <b>41 785</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Värmeanläggning                        | 50 679           | 0                |
|              |                                        | <b>50 679</b>    | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 104 394          | 84 465           |
|              | Värme                                  | 497 926          | 548 303          |
|              | Vatten                                 | 160 806          | 143 880          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 119 297          | 98 361           |
|              | Grovsopor                              | 8 953            | 16 750           |
|              |                                        | <b>891 376</b>   | <b>891 759</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 56 209           | 58 423           |
|              | Kabel-TV                               | 187 429          | 170 108          |
|              |                                        | <b>243 638</b>   | <b>228 531</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>111 117</b>   | <b>106 727</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 934 088</b> | <b>1 579 608</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 1 691          | 1 563          |
|              | Tele- och datakommunikation              | 1 290          | 0              |
|              | Juridiska åtgärder                       | 14 781         | 0              |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 9 994          |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 19 389         | 19 747         |
|              | Föreningskostnader                       | 16 468         | 17 269         |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 886            | 426            |
|              | Förvaltningsarvode                       | 117 599        | 115 068        |
|              | Administration                           | 23 409         | 3 609          |
|              | Konsultarvode                            | 12 220         | 6 095          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 930          | 6 830          |
|              |                                          | <b>214 663</b> | <b>180 601</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 65 000         | 86 002         |
|              | Sociala kostnader                        | 16 410         | 23 186         |
|              |                                          | <b>81 410</b>  | <b>109 188</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Stomme och grund K3                      | 400 437        | 400 437        |
|              | Yttertak K3                              | 43 372         | 43 372         |
|              | Fasader/balkonger K3                     | 124 912        | 124 912        |
|              | Fönster/dörrar och portar K3             | 74 926         | 74 926         |
|              | Stamledningar VA K3                      | 0              | 38 292         |
|              | Värmesystem K3                           | 17 500         | 17 500         |
|              | Inventarier                              | 44 184         | 40 696         |
|              |                                          | <b>705 332</b> | <b>740 134</b> |



| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER                                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                   |
|               | Vid årets början                               | 63 140 851         | 61 827 994        |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 1 312 857         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>63 140 851</b>  | <b>63 140 851</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                   |
|               | Vid årets början                               | -9 324 368         | -8 624 929        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -661 147           | -699 439          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-9 985 515</b>  | <b>-9 324 368</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>53 155 336</b>  | <b>53 816 483</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 7 377 539          | 7 377 539         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 45 023 000         | 39 022 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 57 000 000         | 56 000 000        |
|               |                                                | <b>102 023 000</b> | <b>95 022 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                   |
|               | Bostäder                                       | 102 000 000        | 95 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 23 000             | 22 000            |
|               |                                                | <b>102 023 000</b> | <b>95 022 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                    | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                    |                   |
|               | Vid årets början                               | 236 581            | 170 374           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 66 207            |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>236 581</b>     | <b>236 581</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                    |                   |
|               | Vid årets början                               | -109 494           | -68 799           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -44 185            | -40 695           |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-153 679</b>    | <b>-109 494</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>82 902</b>      | <b>127 087</b>    |
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 3 500              | 3 500             |
|               |                                                | <b>3 500</b>       | <b>3 500</b>      |
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 107 645            | 105 345           |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 2 238 211          | 1 595 408         |
|               | Fordringar                                     | 1 611              | 0                 |
|               | Räntekonto hos SBC                             | 1 054 728          | 1 050 363         |
|               |                                                | <b>3 402 195</b>   | <b>2 751 117</b>  |

| <b>Not 12</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER |  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring                                      |  | 19 908            | 19 376            |
|               | Kabel-TV                                        |  | 32 187            | 42 801            |
|               |                                                 |  | <b>52 095</b>     | <b>62 177</b>     |

| <b>Not 13</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL             |  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                     |  | 2 575 663         | 2 425 975         |
|               | Reservering enligt stadgar           |  | 317 108           | 317 108           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut      |  | 0                 | 0                 |
|               | lansspråktagande enligt stadgar      |  | 0                 | 0                 |
|               | lansspråktagande enligt stämmobeslut |  | 0                 | -167 420          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                |  | <b>2 892 771</b>  | <b>2 575 663</b>  |

| <b>Not 14</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | <b>2022-12-31</b>                              | <b>2022-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |                    |
|               | Nordea                                         | 3,800 %           | 9 000 000         | 9 000 000         | 2027-06-16         |
|               | Nordea                                         | 0,560 %           | 2 500 000         | 2 500 000         | 2024-07-17         |
|               | Nordea                                         | 2,980 %           | 1 358 560         | 1 379 280         | 2023-05-31         |
|               | Nordea                                         | 0,780 %           | 3 250 000         | 3 750 000         | 2025-06-18         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>16 108 560</b> | <b>16 629 280</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -1 858 560        | -11 133 560       |                    |
|               |                                                |                   | <b>14 250 000</b> | <b>5 495 720</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 608 560 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.

| <b>Not 15</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 30 430 000        | 30 430 000        |
| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | El                                                                    | 25 620            | 21 711            |
|               | Värme                                                                 | 78 908            | 82 581            |
|               | Vatten                                                                | 13 491            | 12 200            |
|               | Sophämtning                                                           | 5 700             | 1 454             |
|               | Extern revisor                                                        | 21 000            | 21 000            |
|               | Arvoden                                                               | 36 000            | 36 000            |
|               | Sociala avgifter                                                      | 10 000            | 10 000            |
|               | Ränta                                                                 | 22 125            | 28 774            |
|               | Avgifter och hyror                                                    | 317 766           | 266 746           |
|               | Tillgodo flytt nytt system                                            | 4 195             | 0                 |
|               | Fastighetskötsel entreprenad                                          | 20 175            | 0                 |
|               | Värmeanläggning                                                       | 50 679            | 0                 |
|               |                                                                       | <b>605 659</b>    | <b>480 466</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bytet av leverantör för TV- och bredbandstjänster från Tele2 till Telia har varit förknippat med en del barnsjukdomar. I samband med inkopplingen vid årsskiftet 2022-2023 upplevde ett större antal medlemmar problem med sina tjänster och hjälpen från Telia i form av service och felavhjälpning var direkt undermålig. I vissa fall har leveransstörningarna, utöver avbrott, medfört kostnader för enskilda. Avhjälpning av uppkomna fel är ett garantiärende.

Under 2023 kommer det göras en injustering av värmesystemet samt ett byte av termostatventiler. Detta är ett underhållsarbete som var planerat att göras under 2022 men som inte hanns med. Åtgärden kommer kräva tillgång till samtliga lägenheter då åtkomst till samtliga element är nödvändigt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Gustav Blomgren  
Ordförande

Lena Margareta Bredin Låstbom  
Ledamot

Michele Bruno  
Ledamot

Jonatan Forsgren  
Ledamot

Cornelia Järnebratt  
Ledamot

Sten Erik Kjos  
Ledamot

Oskar Nils Erik Rudenius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Hans Jonasson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rätten

Org.nr 769606-5007

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rätten 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisions sed 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 Rånten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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



# Budget

| BUDGET                            | Budget 2023       | Utfall 2022      | Budget 2022      |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                   |                  |                  |
| Årsavgifter                       | 3 401 000         | 3 076 948        | 3 076 000        |
| Hyror bostäder                    | 320 000           | 306 666          | 302 000          |
| Hyror lokaler                     | 2 800             | 4 800            | 4 000            |
| Hyror parkering                   | 95 000            | 86 277           | 84 000           |
| Överlåtelse/pantsättning          | 0                 | 14 249           | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning        | 0                 | 2 048            | 0                |
| Öresutjämning                     | 0                 | 41               | 0                |
| Återbäring försäkringsbolag       | 0                 | 6 523            | 0                |
| Övriga intäkter                   | 0                 | 427              | 0                |
|                                   | <b>3 818 800</b>  | <b>3 497 978</b> | <b>3 466 000</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                   |                  |                  |
| <b>Fastighetskostnader</b>        |                   |                  |                  |
| Fastighetskötsel entreprenad      | -240 000          | -250 127         | -226 000         |
| Fastighetskötsel beställning      | -35 000           | -55 666          | -26 000          |
| Fastighetskötsel gård beställning | -18 000           | 0                | 0                |
| Snöröjning/sandning               | -25 000           | -30 365          | -28 000          |
| Städning enligt beställning       | -4 000            | -4 364           | -2 000           |
| Myndighetstillsyn                 | 0                 | -28 804          | 0                |
| Gemensamma utrymmen               | 0                 | 0                | -2 000           |
| Sopphantering                     | 0                 | 0                | -1 000           |
| Gård                              | -31 000           | -11 326          | -9 000           |
| Serviceavtal                      | 0                 | 0                | -1 000           |
| Förbrukningsmateriel              | -10 000           | -10 577          | -7 000           |
|                                   | <b>-363 000</b>   | <b>-391 230</b>  | <b>-302 000</b>  |
| <b>Reparationer</b>               |                   |                  |                  |
| Fastighet förbättringar           | -130 000          | 0                | -80 000          |
| Brf Lägenheter                    | 0                 | -18 141          | 0                |
| Gemensamma utrymmen               | 0                 | -5 184           | 0                |
| Tvättstuga                        | 0                 | -125 234         | 0                |
| Sopphantering/återvinning         | 0                 | -3 094           | 0                |
| Vind                              | 0                 | -4 504           | 0                |
| Entré/trapphus                    | 0                 | -10 025          | 0                |
| Lås                               | 0                 | -1 551           | 0                |
| Värmeanläggning/undercentral      | 0                 | -33 324          | 0                |
| Elinstallationer                  | 0                 | -8 071           | 0                |
| Tak                               | 0                 | -36 921          | 0                |
|                                   | <b>-130 000</b>   | <b>-246 049</b>  | <b>-80 000</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>       |                   |                  |                  |
| VVS                               | -450 000          | 0                | -407 000         |
| Värmeanläggning                   | 0                 | -50 679          | 0                |
|                                   | <b>-450 000</b>   | <b>-50 679</b>   | <b>-407 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>       |                   |                  |                  |
| El                                | -130 000          | -104 394         | -60 000          |
| Värme                             | -590 000          | -497 926         | -490 000         |
| Vatten                            | -159 000          | -160 806         | -150 000         |
| Sophämtning/renhållning           | -109 000          | -119 297         | -116 000         |
| Grovsopor                         | -19 000           | -8 953           | -10 000          |
|                                   | <b>-1 007 000</b> | <b>-891 376</b>  | <b>-826 000</b>  |
| <b>Övriga driftskostnader</b>     |                   |                  |                  |
| Försäkring                        | -65 000           | -56 209          | -61 000          |
| Kabel-TV                          | -210 000          | -187 429         | -177 000         |
|                                   | <b>-275 000</b>   | <b>-243 638</b>  | <b>-238 000</b>  |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -117 000          | -111 117          | -102 000          |
|                                                  | <b>-117 000</b>   | <b>-111 117</b>   | <b>-102 000</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -2 000            | -1 691            | 0                 |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | -1 290            | 0                 |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -14 781           | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -22 000           | -19 389           | -21 000           |
| Föreningskostnader                               | -18 000           | -16 468           | -27 000           |
| Styrelseomkostnader                              | 0                 | 0                 | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -886              | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -127 000          | -117 599          | -119 000          |
| Administration                                   | -4 000            | -23 409           | -5 000            |
| Konsultarvode                                    | -10 000           | -12 220           | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 930            | -7 000            |
|                                                  | <b>-191 000</b>   | <b>-214 663</b>   | <b>-181 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -72 000           | -65 000           | -72 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -24 000           | -16 410           | -23 000           |
|                                                  | <b>-96 000</b>    | <b>-81 410</b>    | <b>-95 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Stomme och grund K3                              | -401 000          | -400 437          | -401 000          |
| Yttertak K3                                      | -44 000           | -43 372           | -44 000           |
| Fasader/balkonger K3                             | -125 000          | -124 912          | -125 000          |
| Fönster/dörrar och portar K3                     | -75 000           | -74 926           | -75 000           |
| Värmesystem K3                                   | -18 000           | -17 500           | -18 000           |
| Inventarier                                      | -35 000           | -30 943           | -35 000           |
|                                                  | <b>-698 000</b>   | <b>-692 090</b>   | <b>-698 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 327 000</b> | <b>-2 922 251</b> | <b>-2 929 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>491 800</b>    | <b>575 727</b>    | <b>537 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 4 731             | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 75                | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 110               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -423 000          | -311 108          | -277 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -407              | 0                 |
|                                                  | <b>-423 000</b>   | <b>-306 599</b>   | <b>-277 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>68 800</b>     | <b>269 128</b>    | <b>260 000</b>    |

# 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)