



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bogsprötet

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 hade förlängt räkenskapsår 2020/2021 på grund av omläggning från brutet räkenskapsår per 30 juni till kalenderår som räkenskapsår.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sannegårdens Sopsug samfällighet / GUAB. Föreningens andel är 10,4 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sophantering via en gemensam sopsugsanläggning.

Styrelsen

Björn Lundqvist	Ordförande	
Alexander Forsell	Ledamot	slutat
Mathilda Gärdesmed	Ledamot	
Lars Hallberg	Ledamot	
Ludvig Börjesson	Suppleant	
Rosita Roman	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ludvig Börjesson, Alexander Forsell, Mathilda Gärdesmed och Lars Hallberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Tommy Eriksson
Carin Engdahl

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Dick Henriksson
Axel Lagerlöf
Marie Liljeroth

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-22. Lindholmen Konferenscenter.
Extra föreningsstämma hölls 2022-11-28. Extra stämma med anledning av val av ny extern revisor. Styrelserum.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 35:3	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

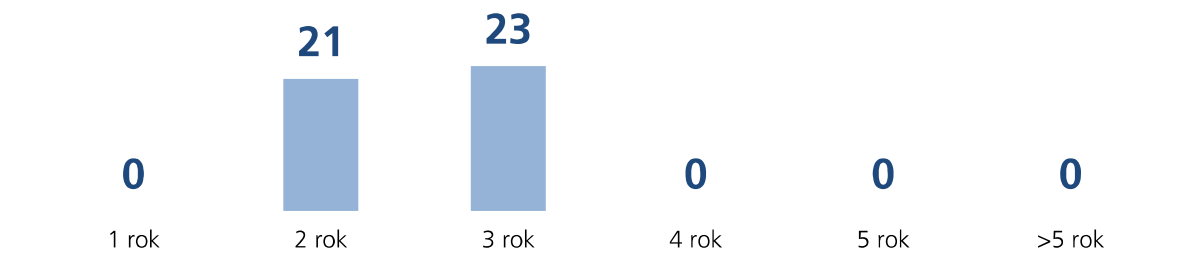
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är 3 135 m², varav 3 075 m² utgör boyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen uppläter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd lokal, Sushirestaurang	60 m ²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Hus Nr 15
Gästlägenhet	Hus nr 15

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Laddplatser i bogsprötets del av gemensamt garage.	2023	Samtliga 29 platser kommer att få elbilsaddare.
Gemensam trädgård	2023	Ga 19. Upprustning av gemensamma ytor. Skjuts på framtiden.
Solcellsanläggning.	2023 2024	Båda fastigheternas tak kommer att utnyttjas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC 2019, löpande
Teknisk förvaltning	SBC 2019, löpande
Låssystem, taggar	Aptus, löpande
Hemsida	Loopia löpande
Vatten & avlopp	Göteborg Kretslopp och vatten, löpande
Värme	Göteborgs Energi, löpande
Elavtal, nät	Göteborg energi, löpande
Elavtal, kraft	Luleå energi, löpande
Avläsning, el och vatten	KTC 2022
Dörrautomatik	SafeTeam, löpande
Hisservice	Kone, 2021 löpande
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB, löpande
Fastighetsförsäkring	Proinova AB 2022
Telia Tripleplay	Telia AB 2018 - 23
Fjärrvärme	Göteborgs Energi 2014, löpande
KTC Online	KTC AB 2021
Fastighetskrediter	Nordea AB 2023
Bygglov Inglasning	Göteborgs Stad från 2020-10-08
Garageförsäkring GA19	Trygg-Hansa AB, löpande
Förvaltningsavtal GA 19	SBC 2023
Avtal om LED-belysning	Miljöbelysning AB, 2023 (5 år)
Uthyrningslokal	Sushi Sannegården, löpande
Förvaltningsavtal Ga 19	SBC 2018, löpande

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

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

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

- Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstilläg för våra medlemmar.
- I årsavgiften ingår fjärrvärme, bredband 100 Mbit/s, digital-tv samt IP-telefoni via Telia AB.
- Varm- och kallvatten samt elförbrukning debiteras via IMD, individuell mätning.
- Föreningen disponerar 29 garageplatser i ett gemensamt garage under fastigheterna. Förvaltas via SBC.
- Föreningen har under verksamhetsåret genomfört byte av samtlig gemensam belysning till LED.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och tillgängliga likvida medel skapar ett handlingsutrymme för fortsatta energisatsningar under kommande verksamhetsår.

En höjning av årsavgifter samt de förbrukningsavgifter som debiteras via individuell mätning kommer att ske under 2023. Föregående räkenskapsår avser 18 månader vilket medför att jämförelsetalen avviker från tidigare år. Inga nya lån behöver tecknas för de investeringar som planeras.

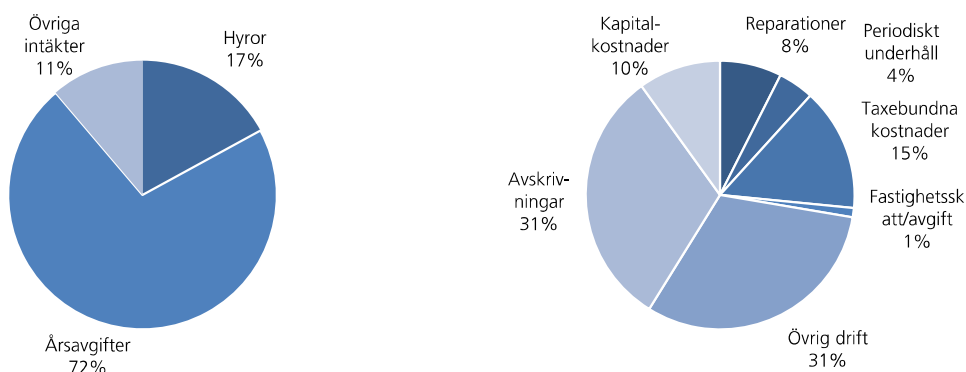
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 13 %.

Föregående räkenskapsår (2021, 18 månader) sträcker sig mellan perioden 2020-07-01—2021-12-31 (förlängt räkenskapsår).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 mån.)
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 194 831	3 061 279
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 657 237	3 823 264
Finansiella intäkter	4 899	329
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 860
Ökning av kortfristiga skulder	254 151	0
	2 916 287	3 839 453
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 058 524	2 197 818
Finansiella kostnader	349 174	257 341
Ökning av kortfristiga fordringar	6 963	0
Minskning av långfristiga skulder	145 616	2 218 424
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 318
	2 560 277	4 705 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 550 841	2 194 831
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	356 009	-866 448

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	20/21*	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	912	608	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 832	1 980	1 326	1270
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 974	9 020	9 728	9770
Elkostnad/m ² totalyta	80	103	75	66
Värmekostnad/m ² totalyta	54	73	59	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	32	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	82	77	64
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-838	-271	-288	-236
Nettoomsättning (tkr)	2 601	3 799	2 516	2431

*Räkenskapsåret 2020/2021 var ett förlängt räkenskapsår på 18 månader, 2020-07-01 till 2021-12-31.
Ytuppgifter, 3 075 m² bostäder och 60 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	129 730 000	0	0	129 730 000
Fond för yttre underhåll	2 644 774	400 500	-26 494	2 270 768
S:a bundet eget kapital	132 374 774	400 500	-26 494	132 000 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 618 510	-400 500	-244 276	-2 973 734
Årets resultat	-838 365	-838 365	270 770	-270 770
S:a fritt eget kapital	-4 456 875	-1 238 865	26 494	-3 244 504
S:a eget kapital	127 917 899	-838 365	0	128 756 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-838 365
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 218 010
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 500
summa balanserat resultat	-4 456 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 456 875
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 månader)
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 601 356	3 798 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 881	24 694
Summa rörelseintäkter		2 657 237	3 823 264
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 620 474	-1 745 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 195	-302 598
Personalkostnader	Not 6	-196 855	-149 962
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 092 803	-1 639 204
Summa rörelsekostnader		-3 151 327	-3 837 022
RÖRELSERESULTAT		-494 091	-13 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 899	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 174	-257 341
Summa finansiella poster		-344 275	-257 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-838 365	-270 770
ÅRETS RESULTAT		-838 365	-270 770

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark Not 8,13 154 254 387 155 347 190

Summa materiella anläggningstillgångar 154 254 387 155 347 190**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****154 254 387****155 347 190****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar 24 782 1 226

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 2 561 346 2 205 598

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 15 469 31 800

Summa kortfristiga fordringar 2 601 597 2 238 624**KASSA OCH BANK**

Kassa och bank 236 236

Summa kassa och bank 236 236**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****2 601 833****2 238 860****SUMMA TILLGÅNGAR****156 856 220****157 586 050**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 730 000	129 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 644 774	2 270 768
Summa bundet eget kapital		132 374 774	132 000 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 618 510	-2 973 734
Årets resultat		-838 365	-270 770
Summa fritt eget kapital		-4 456 875	-3 244 504
SUMMA EGET KAPITAL		127 917 899	128 756 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	9 117 788
Summa långfristiga skulder		0	9 117 788
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 133 473	19 161 301
Leverantörsskulder		209 032	74 031
Skatteskulder		37 110	8 460
Övriga skulder		4 760	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	553 946	467 195
Summa kortfristiga skulder		28 938 321	19 711 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 856 220	157 586 050

Kommentar: *Samtliga lån räknas som kort skuld eftersom de läggs om under 2023.

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).

Räkenskapsåret 2020/2021 var ett förlängt räkenskapsår på 18 månader, 2020-07-01 till 2021-12-31.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas. Föregående räkenskapsår avser 18 månader vilket medför att jämförelsetalen avviker från tidigare.

Avskrivningar	2022	2021/2020
Byggnader och mark	120 år	120 år

Not 2

	2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 mån.)
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	1 906 440	2 858 548
Hyror lokaler momspliktiga	109 924	118 828
Hyror garage	343 000	504 533
Vattenintäkter momspliktiga	15 242	0
Kallvattenintäkter	24 942	39 371
Varmvattenintäkter	49 973	80 621
Elintäkter momspliktiga	125 603	179 869
Överlåtelse/pantsättning	11 834	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	394
Gästlägenhet	14 400	16 400
Öresutjämning	-1	6
	2 601 356	3 798 570

Not 3

	2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 mån.)
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Fakturerade kostnader	3 050	1 000
Fakturerade kostnader moms *	50 859	13 178
Övriga intäkter	1 972	10 516
	55 881	24 694

Kommentar: *Vidarefaktureringskostnader GA:19

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2020-07-01/ 2021-12-31
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	91 980	148 944
	Fastighetskötsel beställning	8 171	17 676
	Fastighetskötsel gård entreprenad	93 629	151 591
	Fastighetskötsel gård beställning	8 347	17 868
	Snöröjning/sandning	12 065	26 081
	Städning entreprenad	50 150	89 130
	Städning enligt beställning	34 939	0
	Hissbesiktning	5 795	3 232
	Gemensamma utrymmen	13 153	660
	Garage/parkering	1 868	623
	Gård	3 045	3 120
	Serviceavtal	80 259	82 071
	Förbrukningsmateriel	3 675	9 018
	Brandskydd	1 000	0
		408 075	550 013
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 188	0
	Gemensamma utrymmen	5 452	0
	Tvättstuga	1 838	0
	Sophantering/återvinning	0	2 208
	Entré/trapphus	45 966	6 276
	Lås	3 069	15 886
	VVS	15 205	5 163
	Värmeanläggning/undercentral	15 952	1 370
	Ventilation	10 052	0
	Elinstallationer	0	37 522
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 785	2 191
	Hiss	0	5 525
	Huskropp utvändigt	0	3 403
	Fasad	10 821	0
	Fönster	4 264	6 680
	Mark/gård/utemiljö	70 865	0
	Garage/parkering	58 843	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 569	722
	Vattenskada	0	39 749
		259 869	126 695
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	149 171	0
	Mark/gård/utemiljö	0	26 494
		149 171	26 494
	Taxebundna kostnader		
	El	250 578	321 920
	Värme	168 069	229 967
	Vatten	70 241	100 230
	Sophämtning/renhållning	30 566	91 419
	Grovsopor	0	543
		519 454	744 080
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 681	97 060
	Samfällighetsavgift	29 916	0
	Bredband	128 197	192 457
		246 794	289 517
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 110	8 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 620 474	1 745 258

Not 5	2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 mån)
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	3 849	0
Medlemsinformation	248	0
Tele- och datakommunikation	1 151	1 808
Inkassering avgift/hyra	2 493	900
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	21 788	20 543
Föreningskostnader	11 318	12 419
Fritids- och trivselkostnader	0	975
Förvaltningsarvode*	160 409	199 770
Administration	20 032	10 265
Konsultarvode	19 908	55 918
	241 195	302 598

*Avtal ekonomisk förvaltning

Not 6	2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 mån.)
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	155 741	125 560
Sociala kostnader	41 114	24 402
	196 855	149 962

Not 7	2022	2020-07-01- 2021-12-31 (18 mån.)
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	1 092 803	1 639 204
	1 092 803	1 639 204

Not 8	2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	163 663 000	163 663 000
Utgående anskaffningsvärde	163 663 000	163 663 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 315 810	-6 676 606
Årets avskrivningar enligt plan	-1 092 803	-1 639 204
Utgående avskrivning enligt plan	-9 408 613	-8 315 810
Planenligt restvärde vid årets slut	154 254 387	155 347 190
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 423 000	63 534 000
Taxeringsvärde mark	38 288 000	44 312 000
	119 711 000	107 846 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	116 000 000	107 000 000
Lokaler	3 711 000	846 000
	119 711 000	107 846 000
Not 9	2022-12-31	2021-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	10 741	11 003
Klientmedel hos SBC	1 045 711	1 144 267
Räntekonto hos SBC	1 504 894	1 050 329
	2 561 346	2 205 598
Not 10	2022-12-31	2021-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkring	15 469	31 800
Vattenintäkter	0	0
Elintäkter	0	0
	15 469	31 800
Not 11	2022-12-31	2021-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 270 768	1 891 463
Reservering enligt stadgar	400 500	400 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 494	-21 195
Vid årets slut	2 644 774	2 270 768

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,640 %	9 179 965	9 205 581	2023-02-07
Nordea	2,640 %	9 835 720	9 915 720	2023-02-07
Nordea	2,960 %	9 117 788	9 157 788	2023-03-15
Summa skulder till kreditinstitut		28 133 473	28 279 089	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 133 473	-19 161 301	
		0	9 117 788	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 405 393 kr.

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

Not 13		2022-12-31	2021-12-31
	STÄLLDA SÄKERHETER		
	Fastighetsinteckningar	33 933 000	33 933 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	198 800	171 450
	Sociala avgifter	62 463	44 607
	Ränta	89 372	15 915
	Avgifter och hyror	0	235 223
	SBC Hemma hyror och avgifter	203 311	0
		553 946	467 195

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har bytt ut samtlig belysning till LED i gemensamma utrymmen, gemensamt garage samt den gemensamma gården.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Björn Lundqvist
Ordförande

Lars Hallberg
Ledamot

Mathilda Gärdesmed
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor

Carin Engdahl
Intern revisor
I egenskap av suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bogsprötet , org.nr. 769622-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-21 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bogsprötet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carin Engdahl
Av föreningen vald revisor

borevision

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 5b1a6440fe418919d0e446e78b0af9b4422efcaf4b3c9f5e67ff3bc7f4f9b1006be6898c74d14039350e9610fd60376bdb4ead215131040eb24b2595b11dacfe

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