



# 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 Andra Långgatan 4A

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-04 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

Fredrik Gullberg	Ordförande
Annabella Loconsole	Ledamot
Per Erik Hannes Löfquist	Ledamot
Robin Sälgfors	Ledamot

Martin Johan Dean	Suppleant
Fredrik Nystedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Tilde Bjärfors  
Emily Dean

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 8:7	1929	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

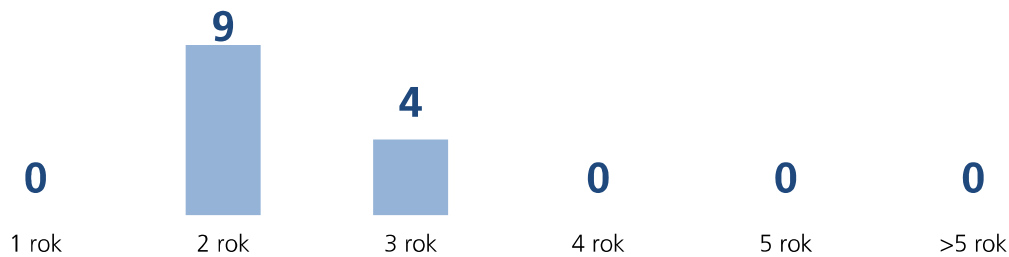
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m<sup>2</sup>, varav 1 099 m<sup>2</sup> utgör boyta och 127 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Dirty Records AB

### Yta

127 m<sup>2</sup>

### Löptid

2024-09-07

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byta belysning till LED	2022	
Måla innegård samt underhåll på fasad	2021	
Takmålning	2020	
Uppdatering av portkodssystem	2020	
Fasadrenovering	2019 - 2020	Mot grannförening på Tredje Långgatan
Grundbevarande åtgärder	2018 - 2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK och ventilationskontroll	2021	Pågående
Målning av fasad vid balkong	2023	
Åtgärd av värmesystem till hyreslokal	2023	
Plantering av växter på innegård	2023	
Byte av termostatventil	2025	
Underhåll av tvättstuga	2026	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Klotterсанering	Klotterjägarna AB
Sophantering	Renova Miljö AB
Energiförsörjning	Göteborg Energi AB
Porttelefon	Axema
Hiss	Otis AB
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	Lexium Service Management AB
Internet/Fiber	Bahnhof
Sophantering hushållsavfall	Göteborgs Stad

### Föreningens ekonomi

Långsiktig ekonomisk planering sker enligt underhållsplan och föreningens mål är att det ska finnas goda marginaler och att vi ska ha en fortsatt god ekonomi.

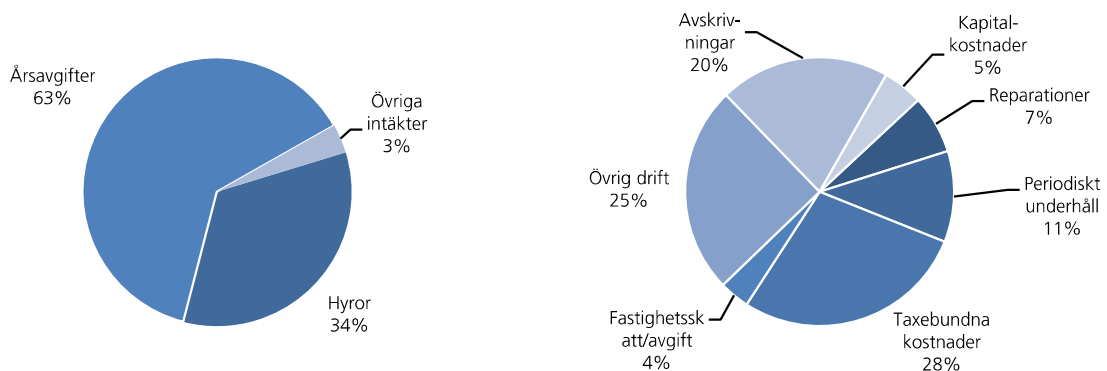
På grund av ökad inflation har kostnader för el och uppvärmning samt även räntekostnader ökat markant. Styrelsen följer utvecklingen noga och agerar med största försiktighet, framförallt genom riskspridning.

I budget för 2023 så är den aktuella räntan för bostadsrättsföreningens lån inte uppdaterad och redovisas på stämman istället av styrelsen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>946 398</b>	<b>1 001 252</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 154 669	1 017 345
Finansiella intäkter	3 032	164
Minskning kortfristiga fordringar	8 350	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	88 492
	<b>1 166 052</b>	<b>1 106 001</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	880 503	1 007 566
Finansiella kostnader	55 958	51 105
Ökning av kortfristiga fordringar	0	588
Minskning av långfristiga skulder	100 000	101 595
Minskning av kortfristiga skulder	73 248	0
	<b>1 109 709</b>	<b>1 160 855</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 002 741</b>	<b>946 398</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>56 343</b>	<b>-54 854</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 året har en fuktskada i lgh 1402 uppstått och blivit åtgärdad med nytt fönster och takarbete.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	660	721	721	670
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 069	1 313	1 135	1 502
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 008	5 576	5 677	10 076
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	30	23	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	103	80	86
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	35	31	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	42	104	112
Soliditet (%)	87	87	87	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20	-282	-342	-565
Nettoomsättning (tkr)	1 121	1 015	976	1 006

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 099 m<sup>2</sup> bostäder och 127 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 020 900	0	0	43 020 900
Upplåtelseavgifter	809 707	0	0	809 707
Fond för yttre underhåll	5 879 596	163 041	-310 315	6 026 870
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>49 710 203</b>	<b>163 041</b>	<b>-310 315</b>	<b>49 857 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 339 731	-163 041	28 078	-9 204 768
Årets resultat	-19 834	-19 834	282 237	-282 237
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 359 565</b>	<b>-182 875</b>	<b>310 315</b>	<b>-9 487 005</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 350 638</b>	<b>-19 834</b>	<b>0</b>	<b>40 370 472</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 834
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 176 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 041
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 359 565</b>

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

128 399
<b>-9 231 166</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 120 563	1 015 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 106	2 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 154 669</b>	<b>1 017 345</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-735 375	-886 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 401	-116 667
Personalkostnader	Not 6	-68 727	-3 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 075	-241 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 121 578</b>	<b>-1 248 641</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>33 091</b>	<b>-231 296</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 032	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 958	-51 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 925</b>	<b>-50 941</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-19 834</b>	<b>-282 237</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 834</b>	<b>-282 237</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	45 157 587	45 398 662
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 157 587</b>	<b>45 398 662</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>45 157 587</b>	<b>45 398 662</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 009	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	888 978	848 099
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>894 987</b>	<b>848 099</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	156 059	154 954
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>156 059</b>	<b>154 954</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 051 046</b>	<b>1 003 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 208 633</b>	<b>46 401 715</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		43 830 607	43 830 607
Fond för yttre underhåll	Not 10	5 879 596	6 026 870
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 710 203</b>	<b>49 857 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 339 731	-9 204 768
Årets resultat		-19 834	-282 237
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 359 565</b>	<b>-9 487 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 350 638</b>	<b>40 370 472</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 965 000	478 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 965 000</b>	<b>478 823</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 538 823	5 125 000
Leverantörsskulder		22 808	55 552
Skatteskulder		81 914	76 784
Övriga skulder		112 096	98 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 354	196 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 892 995</b>	<b>5 552 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 208 633</b>	<b>46 401 715</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	724 806	724 806
Hyror lokaler momspliktiga	389 737	290 271
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämning	-17	-24
	<b>1 120 563</b>	<b>1 015 052</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	2 292
Övriga intäkter	34 106	1
	<b>34 106</b>	<b>2 293</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 556	26 556
	Fastighetsskötsel beställning	661	4 578
	Snöröjning/sandning	6 181	5 141
	Städning entreprenad	25 449	24 343
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 600
	Hissbesiktning	2 057	3 263
	Myndighetstillsyn	5 659	0
	Gemensamma utrymmen	4 591	3 890
	Gård	0	648
	Serviceavtal	12 311	12 941
	Förbrukningsmateriel	794	2 511
	Teleport/hissanläggning	1 367	683
		<b>85 627</b>	<b>115 154</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	5 431	0
	Lokaler	9 622	0
	Tvättstuga	0	5 857
	Entré/trapphus	0	14 604
	Lås	0	4 599
	Elinstallationer	0	14 447
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 996
	Hiss	-237	33 954
	Fönster	68 545	14 038
		<b>83 360</b>	<b>90 495</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	136 131
	Elinstallationer	56 816	0
	Fasad	71 582	174 184
		<b>128 399</b>	<b>310 315</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 655	36 587
	Värme	130 159	126 261
	Vatten	54 833	42 724
	Sophämtning/renhållning	84 371	58 974
		<b>331 018</b>	<b>264 547</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 149	24 185
	Kabel-TV	0	3 876
	Bredband	38 496	39 744
		<b>63 645</b>	<b>67 805</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 327</b>	<b>38 587</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>735 375</b>	<b>886 903</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 442	2 188
	Tele- och datakommunikation	-253	8 871
	Juridiska åtgärder	0	22 620
	Revisionsarvode extern revisor	15 671	17 228
	Föreningskostnader	450	441
	Styrelseomkostnader	0	5 000
	Förvaltningsarvode	39 616	38 765
	Administration	7 418	1 643
	Konsultarvode	3 825	13 293
	Föreningsavgifter	7 232	6 620
		<b>76 401</b>	<b>116 667</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	52 296	3 996
	Sociala kostnader	16 431	0
		<b>68 727</b>	<b>3 996</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	241 075	241 075
		<b>241 075</b>	<b>241 075</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 847 048	46 847 048
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 847 048</b>	<b>46 847 048</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 448 386	-1 207 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 075	-241 075
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 689 461</b>	<b>-1 448 386</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 157 587</b>	<b>45 398 662</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 801 878	17 801 878
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 550 000	20 385 000
	Taxeringsvärde mark	22 008 000	19 377 000
		<b>44 558 000</b>	<b>39 762 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	37 800 000
	Lokaler	2 358 000	1 962 000
		<b>44 558 000</b>	<b>39 762 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	42 296	56 470
	Momsavräkning	0	185
	Klientmedel hos SBC	238 537	288 280
	Räntekonto hos SBC	608 144	503 164
		<b>888 978</b>	<b>848 099</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	6 026 870	6 307 284
	Reservering enligt stadgar	163 041	163 041
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 315	-443 455
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 879 596</b>	<b>6 026 870</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,640 %	478 823	538 823	2023-12-01
	Nordea	0,244 %	0	5 065 000	2022-12-01
	Nordea	3,640 %	2 000 000	0	2023-12-01
	Nordea	3,900 %	3 025 000	0	2024-11-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 503 823</b>	<b>5 603 823</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 538 823	-5 125 000	
			<b>2 965 000</b>	<b>478 823</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 343 823 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 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	14 642	3 996
	Sociala avgifter	3 347	0
	Ränta	16 100	1 064
	Avgifter och hyror	103 265	54 934
	Byggnad	0	136 131
		<b>137 354</b>	<b>196 125</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Fredrik Gullberg  
Ordförande

Annabella Loconsole  
Ledamot

Per Erik Hannes Löfquist  
Ledamot

Robin Sälgfors  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andra Långgatan 4A

Org.nr 769630-5858

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 4A 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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Andra Långgatan 4A för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

**Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, i enlighet med stadgarna och lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den

**Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	724 000	724 806	724 000
Hyror lokaler momspliktiga	389 000	389 737	283 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 038	0
Öresutjämning	0	-17	0
Övriga intäkter	0	34 106	0
	<b>1 113 000</b>	<b>1 154 669</b>	<b>1 007 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-26 556	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-661	-4 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-6 181	-6 000
Städning entreprenad	-27 000	-25 449	-26 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 057	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-5 659	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 591	-8 000
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-15 000	-12 311	-11 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-794	-3 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-1 367	-4 000
	<b>-98 000</b>	<b>-85 627</b>	<b>-96 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-27 000
Hyreslägenheter	0	-5 431	0
Lokaler	0	-9 622	0
Hiss	0	237	0
Fönster	0	-68 545	0
	<b>-41 000</b>	<b>-83 360</b>	<b>-27 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-50 000
Källare	0	0	-50 000
Elinstallationer	0	-56 816	0
Fasad	0	-71 582	0
	<b>0</b>	<b>-128 399</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-56 000	-61 655	-30 000
Värme	-140 000	-130 159	-102 000
Vatten	-48 000	-54 833	-39 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-84 371	-52 000
	<b>-309 000</b>	<b>-331 018</b>	<b>-223 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-25 149	-25 000
Bredband	-40 000	-38 496	-39 000
	<b>-67 000</b>	<b>-63 645</b>	<b>-64 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 000	-43 327	-39 000
	<b>-44 000</b>	<b>-43 327</b>	<b>-39 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-2 442	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 500	253	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-15 671	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-39 616	-40 000
Administration	-3 000	-7 418	-2 000
Konsultarvode	0	-3 825	0
Föreningsavgifter	-7 000	-7 232	-4 000
	<b>-76 500</b>	<b>-76 401</b>	<b>-72 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-52 500	-52 296	-48 300
Arbetsgivaravgifter	-16 500	-16 431	-15 175
	<b>-69 000</b>	<b>-68 727</b>	<b>-63 475</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-242 000	-241 075	-242 000
	<b>-242 000</b>	<b>-241 075</b>	<b>-242 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-946 500</b>	<b>-1 121 578</b>	<b>-926 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>166 500</b>	<b>33 091</b>	<b>80 525</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 980	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	52	0
Låneräntor	-45 000	-55 928	-47 000
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	<b>-45 000</b>	<b>-52 925</b>	<b>-47 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>121 500</b>	<b>-19 834</b>	<b>33 525</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)