2021
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lorensberg 33:12

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lorensberg 33:12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål
att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-01 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

Tina Nordstrand	Ordförande
Linda Marie Lundin	Sekreterare
Gunilla Margaretha Backman	Kassör
Folke Karlsson	Ledamot
Klara Ethel Maria Collin Aronsson	Suppleant
Karl Anders Robin Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Andersson	Ordinarie Extern	Ecit Services AB

Valberedning
Håkan Frostman
Ewa Karlsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 33:12	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

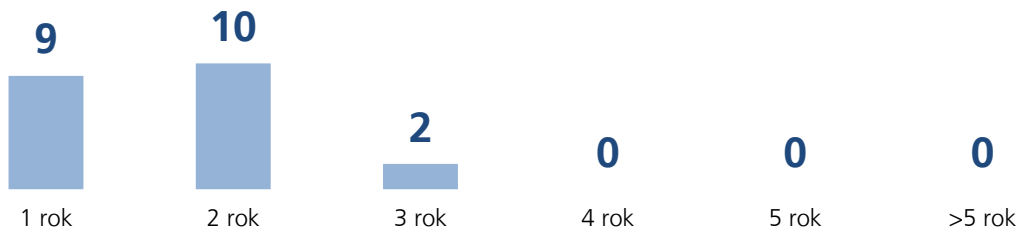
Uppvärmning sker via vattenburen värme ansluten till fjärrvärmenätet.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 081 m², varav 1 081 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Hobbyrum
Tvättstuga
Gårdsrum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av torkskåp	2020
Byte av ventilationsaggregat i lägenhet 19 samt 20	2020
OVK besiktigat och åtgärdat	2019
Spolning stammar samt lägenheter	2019
Ombyggnad gårdsbjälklag samt gårdsrum	2019 - 2020
Analys och åtgärd gårdsbjälklag	2019
Installation av luftburet cirkulationssystem i källare	2018
Reparation av entréport	2018
Reparation av fönster, tvättstuga	2018
Lagning och målning av vägg i entrégång	2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongdörrar trapphus målning	2022	Start jan 2022
Målning fönster utsida	2022	Start jan 2022

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Digital-TV samt bredband	ComHem
Snöskottning av trottoar	Göteborgs stad Park och Natur
Städning av trapphus	Vasaplatsen Städ AB
Brandskyddskontroll av rökluckor	Icopal
Hissen	Vinga Hiss
Maskinell utrustning tvättstuga	Podab
Serviceavtal ventilation lägenheter 19 + 20	Gunnar Karlsten AB
Service av fjärrvärmeanläggning	Göteborgs energi
Besiktning av hiss	Kiva inspecta

Övrig information
Gemensamma aktiviteter för alla i huset,

Genomförd städdag september.

Trivselaktivitet i december med glöggmingel.

Föreningens ekonomi

Vi har nu genomfört 3 höjningar av årsavgifterna, 2020,2021 och 2022.

Det finns just nu ingen ytterligare plan att göra några höjningar.

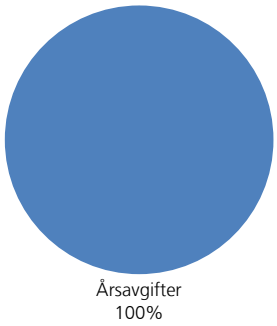
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 6 %.

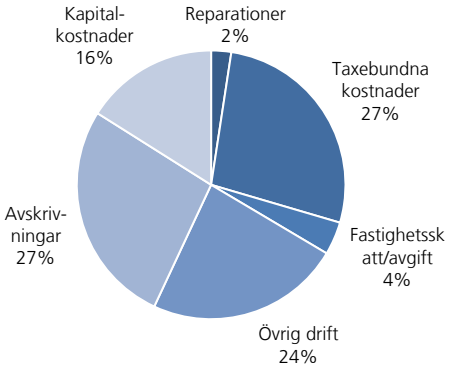
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 191 250**	**2 375 587**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	755 576	725 008
Finansiella intäkter	183	12
	755 759	**725 020**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	433 967	1 368 885
Finansiella kostnader	121 807	130 532
Ökning av kortfristiga fordringar	1 092	3 723
Minskning av långfristiga skulder	548 672	148 672
Minskning av kortfristiga skulder	100 268	257 545
	1 205 806	**1 909 357**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**741 203**	**1 191 250**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-450 047**	**-1 184 337**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande av gårdshus efter ombyggnad av gårdsbjälklag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	726	697	672	667
Hyror/m² hyresrättsyta	0	0	0	155
Lån/m² bostadsrättsyta	8 877	9 406	9 549	9 549
Elkostnad/m² totalyta	16	25	21	13
Värmekostnad/m² totalyta	125	102	105	110
Vattenkostnad/m² totalyta	37	36	38	33
Kapitalkostnader/m² totalyta	113	121	119	119
Soliditet (%)	77	75	75	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	-980	-1 398	-168
Nettoomsättning (tkr)	753	723	699	699

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 081 m² bostäder.

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	31 060 826	0	0	31 060 826
Upplåtelseavgifter	2 011 942	0	0	2 011 942
Fond för yttre underhåll	178 529	178 529	-178 529	178 529
S:a bundet eget kapital	**33 251 297**	**178 529**	**-178 529**	**33 251 297**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 619 155	-178 529	-801 169	-1 639 457
Årets resultat	-5 316	-5 316	979 698	-979 698
S:a ansamlad förlust	**-2 624 471**	**-183 845**	**178 529**	**-2 619 155**
S:a eget kapital	**30 626 826**	**-5 316**	**0**	**30 632 142**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 316
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 440 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 529
summa balanserat resultat	**-2 624 471**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-2 624 471**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	753 450	723 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 126	1 939
Summa rörelseintäkter		**755 576**	**725 008**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-338 781	-1 279 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 353	-51 250
Personalkostnader	Not 6	-37 833	-37 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 301	-205 301
Summa rörelsekostnader		**-639 268**	**-1 574 186**
RÖRELSERESULTAT		**116 308**	**-849 178**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 807	-130 532
Summa finansiella poster		**-121 624**	**-130 520**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-5 316**	**-979 698**
ÅRETS RESULTAT		**-5 316**	**-979 698**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	39 239 339	39 444 640
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 239 339**	**39 444 640**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**39 239 339**	**39 444 640**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	765 385	1 216 216
Summa kortfristiga fordringar		**765 385**	**1 216 216**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 027	10 151
Summa kassa och bank		**12 027**	**10 151**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**777 412**	**1 226 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 016 751**	**40 671 007**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 072 768	33 072 768
Fond för yttre underhåll	Not 10	178 529	178 529
Summa bundet eget kapital		**33 251 297**	**33 251 297**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 619 155	-1 639 457
Årets resultat		-5 316	-979 698
Summa ansamlad förlust		**-2 624 471**	**-2 619 155**
SUMMA EGET KAPITAL		**30 626 826**	**30 632 142**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 450 000	9 614 342
Summa långfristiga skulder		**2 450 000**	**9 614 342**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 764 342	148 672
Leverantörsskulder		37 394	142 622
Skatteskulder		60 648	58 926
Övriga skulder		700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	76 841	73 603
Summa kortfristiga skulder		**6 939 925**	**424 523**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 016 751**	**40 671 007**

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	**2021**	**2020**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	753 449	723 082
Öresutjämning	1	-13
	753 450	**723 069**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Återbäring försäkringsbolag	2 126	0
Övriga intäkter	0	1 939
	2 126	**1 939**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2021**	**2020**
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	11 570	12 920
Hissbesiktning	1 606	1 584
Gård	993	0
Serviceavtal	22 811	15 776
Förbrukningsmateriel	1 371	0
Teleport/hissanläggning	0	411
Brandskydd	2 561	0
	40 912	**30 691**
Reparationer		
Tvättstuga	10 151	15 729
Lås	858	8 014
VVS	4 149	0
Värmeanläggning/undercentral	0	14 904
Ventilation	0	10 844
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 696
Hiss	3 307	9 605
	18 465	**61 791**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	51 978
Ventilation	0	112 500
Mark/gård/utemiljö	0	760 808
	0	**925 286**
Taxebundna kostnader		
El	16 874	27 470
Värme	135 161	110 229
Vatten	39 706	38 659
Sophämtning/renhållning	14 662	14 353
	206 403	**190 711**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	24 592	23 847
Kabel-TV	17 770	17 467
	42 362	**41 314**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**30 639**	**30 009**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**338 781**	**1 279 802**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2021**	**2020**
Kreditupplysning	2 501	1 838
Tele- och datakommunikation	464	450
Inkassering avgift/hyra	0	1 350
Föreningskostnader	450	438
Fritids- och trivselkostnader	1 702	791
Förvaltningsarvode	40 600	39 724
Administration	1 701	2 139
Konsultarvode	5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
	57 353	**51 250**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2021**	**2020**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	7 833	7 833
	37 833	**37 833**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2021**	**2020**
Byggnad	200 889	200 889
Förbättringar	4 411	4 411
	205 301	**205 301**

Not 8 BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 108 117	41 108 117
Utgående anskaffningsvärde	**41 108 117**	**41 108 117**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 663 477	-1 458 176
Årets avskrivningar enligt plan	-205 301	-205 301
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 868 778**	**-1 663 477**
Planenligt restvärde vid årets slut	**39 239 339**	**39 444 640**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 864 929	20 864 929
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	31 200 000	**31 200 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 200 000	31 200 000
	31 200 000	**31 200 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattekonto	33 326	32 234
Klientmedel hos SBC	188 998	1 181 099
Fordringar	2 883	2 883
Räntekonto hos SBC	540 178	0
	765 385	**1 216 216**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	178 529	858 469
Reservering enligt stadgar	178 529	178 529
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-178 529	-858 469
Vid årets slut	**178 529**	**178 529**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	0,960 %	2 450 000	2 450 000	2024-06-19
Swedbank	0,738 %	2 402 656	2 951 328	Rörligt
Swedbank	1,780 %	4 361 686	4 361 686	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		**9 214 342**	**9 763 014**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 764 342	-148 672	
		2 450 000	**9 614 342**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 470 982 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 535 000	12 535 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	12 638	12 669
Avgifter och hyror	64 203	60 934
	76 841	**73 603**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av fönster utsida samt ommålning balkongdörrar utsida under januari-mars 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 4/5 2022

Tina Nordstrand
Ordförande

Linda Marie Lundin
Sekreterare

Gunilla Margaretha Backman
Kassör

Folke Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2022

Karin Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lorensberg 33:12, 769620-2642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorensberg 33:12 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
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 på fel.

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 på fel, 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 alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
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.

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.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

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

* på något annat sätt handlat i strid med, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med gällande lagstiftning.

Göteborg 2022-05-06

Karin Andersson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	813 700	753 449	731 000
Öresutjämning	0	1	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 126	0
	813 700	**755 576**	**731 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-14 000	-11 570	-13 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 606	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-993	-3 000
Serviceavtal	-21 000	-22 811	-20 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 371	-2 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	0	-2 561	0
	-42 000	**-40 912**	**-42 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-37 000	0	-28 000
Tvättstuga	0	-10 151	0
Lås	0	-858	0
VVS	0	-4 149	0
Ventilation	0	0	-110 000
Hiss	0	-3 307	0
	-37 000	**-18 465**	**-138 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	0
	-400 000	**0**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-29 000	-16 874	-25 000
Värme	-115 000	-135 161	-119 000
Vatten	-39 000	-39 706	-41 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-14 662	-15 000
	-198 000	**-206 403**	**-200 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-24 592	-22 000
Kabel-TV	-19 000	-17 770	-18 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-11 000
	-44 000	**-42 362**	**-51 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-30 639	-29 000
	-30 000	**-30 639**	**-29 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 501	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-464	-1 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 702	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-40 600	-42 000
Administration	-3 000	-1 701	-3 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	-55 000	**-57 353**	**-60 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-7 833	-4 000
	-34 000	**-37 833**	**-34 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-201 000	-200 889	-201 000
Förbättringar	-5 000	-4 411	-5 000
	-206 000	**-205 301**	**-206 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 046 000**	**-639 268**	**-760 000**
RÖRELSERESULTAT	**-232 300**	**116 308**	**-29 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	178	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-129 000	-121 807	-129 000
	-129 000	**-121 624**	**-129 000**
RESULTAT	**-361 300**	**-5 316**	**-158 000**

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 räkenskapssåret. 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