



Brf Gatenhjem

Årsredovisning

2022



I vår förening ska alla trivas. Brf Gatenhjelm ska förvaltas och utvecklas utifrån allas våra gemensamma intressen, önskemål och behov – alltid med hänsyn till kulturhistoriska och estetiska värden. Som boende i föreningen ska man känna sig trygg och stolt att vara del av ett attraktivt och trivsamt boende med fokus på säkerhet, ekonomi och miljö.

Brf Gatenhjelmns vision, antagen av styrelsen 2020

Brf Gatenhjelm

Brf Gatenhjelm består av tre gröna funkishus i fyra våningar med sammanlagt 80 lägenheter och ligger i Majorna i Göteborg precis intill Gathenhielmska reservatet med parkområdet Söderlingska trädgården, som en gång var del av en större lantegendom. Den sträckte sig ända in i nuvarande Slottsskogen och innehades under 1700-talet som 'lantställe' av några av Göteborgs mer förmögna borgare. Här sägs ha funnits rikligt med fruktträd, vackra rabatter, dammar, fontäner, bersåer och paviljonger.



På mycket nära håll finns många caféer, restauranger, bagerier osv. Mataffär finns tvärs över gatan. Ett stenkast bort ligger Sjöfartsmuseet med Sjömanshustrun.





Det gamla och det nya

Namnet Gatenhjem kommer från Lars Andersson Gathe, född på gården Gatan i Onsala ('Lasse i Gatan'), som tog sig namnet vid adlandet 1715, och som fick hela det ovan beskrivna markområdet tillsammans med ett skeppsvarv vid älvstranden av Karl XII som tack för lyckad sjöröververksamhet. Redan då fanns här sedan något sekel eller mer diverse sjö- och hamnfolk i enkla boningar, främst längs Allmänna vägen, som var huvudväg mellan hamnen vid Klippan och Göteborg. Före 1840-talet kunde nämligen inte djupgående fartyg gå in till Göteborg, utan fick ankra ute vid Klippan för omlastning. Det kan sägas förklara hela Majornas tillkomsthistoria och med Ostindiska kompaniets verksamhet och 1700-talets intensiva sillperioder den alltmer expanderande bebyggelsen.



Expanderade gjorde även Göteborg och 1868 var tiden mogen för att låta landskommunen Majorna införlivas med Göteborg. Fortfarande var dock det mesta av dagens Majorna då ännu obebyggt. Men under slutet av 1800-talet kom hela området att stadsplaneras vilket förklarar de många snörräta alltjämt landshövdingehuskantade gatorna.

1933 tyckte stadens makthavare att området där Brf Gatenhjems hus nu ligger behövde saneras från alla gamla dåliga kåkar. Det beslutades om en omfattande rivning och att det skulle byggas ett flertal femvåningshus på parkområdet. Det ledde dock till kraftiga protester. Genom privata



donationer kunde Gathenhielmska reservatet bildas och parken bevarades i sin nuvarande form. Som en slags kompromiss gavs då HSB rätt att uppföra tre mycket stilrena funkishus mitt emellan landshövdingehusen och reservatets gamla trähus.



I och med modernismen lanserades också, i motsats till landshövdingehusens slutna kvarter, lamellhus med

fristående parallella huskroppar vilket skulle ge bättre planlösningar och ljusförhållanden. I innerstädernas utkant ofta i form av sk tjockhus - som bl a HSB menade gav bättre byggnads- och värmeeekonomi än smalhusen - med icke genomgående lägenheter, vilket Brf Gatenhjulm är ett tydligt exempel på. Taken gjordes flacka och syns knappt från gatan och blir nu ibland täckta av papp. En ljus slät puts är det vanliga, vilket våra hus också hade. Balkongen är decenniets mest karakteristiska och formskapande byggnadsdel och vår typ av balkonger över hörn introduceras. Först nu blir det också tekniskt möjligt med fönsterpartier som går över hörn.

Vad gäller interiören är trapphusens vackra kolmårdsmarmor typisk.



Tillsammans har vi alltså en fantastiskt fin funkisfastighet - något av ett landmärke i området faktiskt.



Byggnadsvård

Brf Gatenhjelms medlemmar är delägare i en fastighet värd hundratals miljoner. Styrelsen ser som sin primära uppgift att vårda och förvalta denna. Vi är mycket glada över att så många boende hjälpt till med detta på FIX-dagar o d. Det vill vi bygga vidare på med målet att alla medlemmar ska känna sig som fastighetsägare och ha dennes blick på fastigheten. Man behöver inte dra på sig blåstället. Att t ex vara extra noga med att rapportera fel och brister, eller annat som vore bra att göra, är nog så värdefullt. Exempel på fix under 2022 är spackling och bättringsmålning i trapphus och källare, oljning av portar, montering av brytskydd, målning av järnstaket, montering av grindstängare, plantering av blommor och buskar, åtgärdande av gästrumsgolv och stensättningskador (deltagandet är helt frivilligt - *men populärt*).



2022 var temaår *Byggnadsvård & gård*. Byggnadsvård ska förstås i vidaste mening. Fastigheten skall vara väl underhållen i alla avseenden och utvecklas med tidens krav - och det till rimlig kostnad. Det måste sägas vara varje brf-styrelses viktigaste uppgift. Men snudd på lika viktigt är, i vårt fall, bevarande (och återskapande) av vackra originaldetaljer. Allt annat vore kapitalförstöring.



Det hela innefattar också en mycket långsiktig planering med ett helhetsgrepp. Skall husen *vara* gröna? Hur skall vi tänka estetiskt och praktiskt den dag t ex balkongerna behöver totalrenoveras för att inte klistra på något helt nytt utan tanke på vare sig dåtid eller framtid? Portarna, som byttes 2019, anser vi vara ett



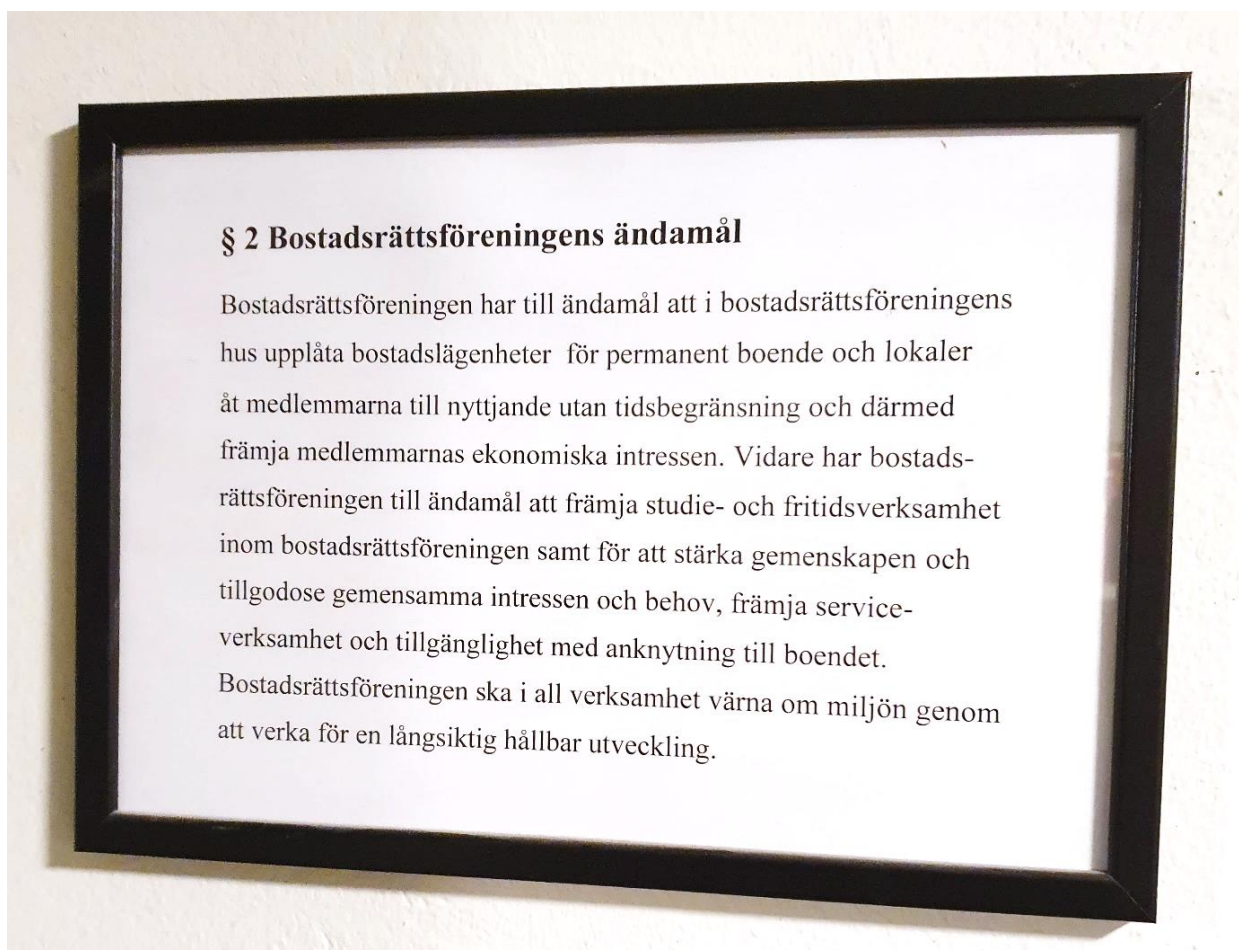
mycket lyckat exempel på motsatsen. Inför nästa trapphusrenovering (som kommer förr eller senare, när är inte beslutat) planerar styrelsen att ta hjälp med färgsättningen av byggnadsantikvarie.

Styrelsen är mycket intresserad av vad medlemmarna tycker i sådana här frågor och frågar t ex om det i medlemsenkäten.

En mycket långsiktig planering med ett helhetsgrepp har naturligtvis också tekniska och ekonomiska fördelar genom att saker kan samordnas. Här har vi stor nytta av vår underhållsplan. Den sträcker sig 50 år fram i tiden.

2021 fick alla boende i julklapp en universalspray lämplig för de nyrenoverade fönsterbeslagen.

På hemsidan under fotoalbum finns fler bilder på såväl föreningen som omgivningarna.



Hälsa



Hälsa definieras av WHO som ”ett tillstånd av fullständigt fysiskt, mentalt och socialt välbefinnande”. Det tycker styrelsen är en lagom målsättning och beslutade 2023 års tema till kort och gott: *Hälsa*.

Vad innebär det? Våra medlemmars väl och ve bör naturligtvis prägla all verksamhet. Men 2023 års medlemsaktiviteter kommer få se ett ökat fokus på träning och fysisk och psykisk hälsa. På förslag är tex HLR-kurs, pingisbord, slackline, skidresa, långpromenader, yoga. Social gemenskap och fysisk aktivitet kan enligt Folkhälsomyndigheten dessutom bidra till att förebygga *psykisk* ohälsa. Så där passar ju både vår nya vinprovningstradition och kräfts-kiva in fint. Det gör också vårt senaste delningsekonomiska tillskott i form av 1 st pulka i varje hus. Våren 2023 kommer också en grill att muras upp på övre gården.

Och så bygger vi ett större gym!

Det finns listor i tvättstugan där alla boende kan skriva förslag - och ta del av andras.

Årets medlemsjulkapp var ett träningsband enligt bild. Men i år tänker vi också lite extra på ekonomi och miljö och delade inte ut i alla postfack, med risk att det hos någon kanske bara blir liggande, utan alla som ville ha fick säga till.



Mycket, för att inte säga allt, hänger ihop: säkerhet, trygghet, krisberedskap, social hållbarhet, ekonomi, miljö, livskvalité, (det goda) boendet osv. Mycket, för att inte säga allt det, överlappar eller tangerar en brf:s verksamhet. Vi tror att en sådan här uppmärksamhet i form av ett temaår kan ha en inte *så* liten betydelse.

Hur långt kan vi gå? Vi lanserade 1 januari en stegräknartävling i tre etapper för att göra det lite roligt när vi håller oss i form. Man tävlar ju först och främst med sig själv men vi ser också vem skrapat ihop mest steg i brf Gatenhjälm. Priser utlovas och första etappen är från 1 januari till 30 april. Du håller själv reda på stegen och rapporterar in resultatet styrelsen i efterhand. Egen stegräknare kan användas såväl som någon mobilapp. Om man har en app som räknar om andra former än av motion till steg så går det också bra, som cykling eller liknande.

Och som väl alla boende nu hört: det har bevisad vetenskaplig effekt på tryggheten att hälsa på sina grannar - och kanske också hälsa på.

Säkerhet och trygghet

Det är - och skall förbli - tryggt och säkert att bo i Brf Gatenhjelm. Sedan 2019 arbetar styrelsen aktivt - och proaktivt - med säkerhet och trygghet och har beslutat ha det mycket högt på agendan. Vi loggar alla säkerhetsincidenter och polisanmäler alla eventuella stölder, inbrott och inbrottsförsök och allt klotter. Det bör ha någon betydelse för Polisens och kommunens prioriteringar. Vi påminner också regelbundet boende om att hjälpa till genom vaksamhet, att se till att dörrar går i lås, att rapportera allt misstänkt till styrelsen osv - och förstås polisanmäla alla brott.



Vi kan, glädjande nog, meddela att, även vad gäller klotter, så var antalet incidenter klart lägre 2022 än 2021.

2019 infördes vårt elektroniska passersystem, så att det nu inte går att komma in i huset med nyckel. Säkerhetsmässigt är fördelen att borttappade taggar mycket lätt kan spärras och ersättas. Av säkerhetsskäl har vi heller inte någon portkod.

Med ideellt arbete har vi också i ett flertal cykelrum gjort det möjligt att i ett järnrör låsa fast cykeln i ramen.



Vi uppmuntrar i alla möjliga sammanhang gärna till granngemenskap i olika former. Bara att veta vilka som bor i ens uppgång kan göra mycket - både för säkerhet och trygghet. Under [Säkerhet och trygghet](#) på hemsidan kan du läsa mer om hur man skyddar sig mot brott. Här kan också vår [Huskurage](#)-policy, alla boende fått ta del av, nämnas. I korthet innebär denna att man ringer på om man misstänker att någon far illa.

Styrelsen har också infört striktare rutiner för andrahandsuthyrningar. Inte vad gäller vilka

skäl som godkänns, men vi gör en bakgrundskoll på *den som vill hyra* och kan komma att begära referenser.

I 2022 års medlemsenkät finns några förslag om övervakningskameror och låsta (höga) grindar mot gatan. Det anser styrelsen i dagsläget inte vara motiverat ur säkerhetssynpunkt. Vad det skulle göra för tryggheten är svårare att säga.

I samband med alla överlåtelse görs en el- och VVS-besiktning.



Brandvarnare finns i alla trappuppgångar och källarkorridor. Föreningen har också installerat brandvarnare i alla lägenheter som medlemmarna är skyldiga att underhålla. I gästrum, snickarum, styrelserum osv finns nu även brandsläckare.

För det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har föreningen avtal med Anticimex. En gång om året görs rondering med brandskyddsexpert och däremellan sker egenkontroll var tredje månad. Då kontrolleras t ex brandsläckare och att inget står i källar- och vindsgångar eller trapphus. Sedan 2021 sker allt digitalt via Anticimex app. Vi tror det underlättar uppföljningar och kontinuitet. Anmärkningarna brukar vara *väldigt* få.

Föreningen är sedan våren 2020 medlemmar i '(b)id stigberget'. Det är en ideell förening för fastighetsägare verkande för trygghet och trivsel i området. På dess föreningsstämma i mars 2021 valdes föreningens ordförande, Anders Lindgren, in i styrelsen.

En bra granngemenskap har ett nästan oändligt antal spinoffeffekter, t. ex. ett trivsammare och billigare boende. Viktigast är kanske vad det gör för säkerhet och trygghet. Och visst är det roligt att äga och ta hand om något tillsammans!?



Vi har någonting gemensamt

Delningsekonomin spås, som bekant, växa mer och mer. Men det är inget nytt fenomen. Brf Gatenhjelm's klart största delningsekonomiska satsning gjordes 1939 i form av två gemensamma tvättstugor. Nu finns där tre tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Dessutom finns torkrum. I föreningen finns nu också en ansevärd mängd prylar och avsedda för gemensamt bruk. Förutom snickarummets alla verktyg finns trappstege, partybord med ett gäng stolar, transportkärra, grill, tapetbord, samt snöskyfflar och diverse trädgårdsredskap mm. Våren 2021 införskaffades också en basuppsättning cykelverktyg och ett meckställ. I övre huset finns också i ett av cykelrummen en dedikerad plats för meckande.

Små uppgraderingar av t ex gästrum gym och snickarum sker kontinuerligt. Väldigt roligt är det när olika saker bara "dyker upp", som t ex strykbrädor och strykjärn i tvättstugorna. Styrelsen tar också gärna emot önskemål om fler saker att dela på. Senast gällde det en pulka i varje hus vilket så klart tillgodosågs.



Snickarum

Det finns ett litet snickarum i övre husets källare, som går att boka på lista utanför. Där har vi en basuppsättning verktyg, som man kan låna hem saker ur någon timme eller så – t.ex. en hygglig slagborrmaskin och en grovdammsugare – om man skriver upp sig på en lista.

Gästrum

Vi har i ett gammalt mangelrum i källaren med egna krafter inrett ett gästrum om ca 25 m² som går att hyra för 150 kr/dygn. Där finns bra bäddsoffa, familjevåningssäng, täcken och kuddar och bord för upp till tolv personer. Toa finns i korridoren utanför. Det är mycket





uppskattat och används flitigt. Under 2022 närmare bestämt 120 dygn.

Minigym

I mittenhuset finns ett enkelt minigym i källaren, med styrkemaskin, löpband, spinningcykel, bänk och gott om fria vikter. Det iordning-

ställdes 2020 med ideellt arbete och utrustningen är donerad eller köpt begagnad (kostnad under 10 000 kr)

Läs mer på hemsidan under Gemensamma resurser. Under Fastigheten finns också ritningar över alla källare med faciliteterna utmärkta.

Under 2022 blev ett större uthyrt rum ledigt som styrelsen bland annat via medlemsenkäten undersökt hur vi bäst skall disponera. Det hela landade i ett beslut om att under våren 2023 med gemensamma krafter bygga ett lite *större gym*. Då får vi äntligen plats med *roddmaskin* (som nyligen fyndats)!

Detta frigör i sin tur ett mindre rum för annat föreningsgemensamt...

Odlingslådor

Föreningen har ett antal odlingslådor på övre gården. Hittills har vi med tolv lådor kunnat erbjuda en till alla som vill, annars finns kösystem. Det kostar 200 kr/år. Boende med uteplats är även tillåtna att ställa en pallkrage i direkt anslutning till uteplatsen. De som så önskar kan också få ansvara för skötsel av en bit av gårdens rabatt vilket några boende valt att göra.



Enkät

Sedan 2018 genomför Brf Gatenhjälm vartannat år en ganska omfattande medlemsenkät.

2022 års enkät besvarades av 66 medlemmar! Det innebär att 2020 års svarsfrekvens på 85 % faktiskt har slagits! Styrelsen är mycket glad och tacksam för sådant gensvar!

Inte nog med detta: även 'Hur bra trivs du i Brf Gatenhjälm?' har med 12 fyror och 54 femmor, stigit från 4,6 till 4,8!

Hela resultatet finns att läsa på [hemsidan](#).

Medlemsinfo



Styrelsen tog under hösten 2020 ett samlat grepp på medlemsinformationen i form av en *Boendeguide* med allt viktigt att veta som boende i föreningen och massor av ytterligare tips för att få ut mer av sitt boende. Vi rekommenderar den starkt. Boendeguiden är också tänkt att fungera som en presentation för lägenhetspekulanter och övriga intressenter. Den kan, liksom årsredovisningen, beställas i tryckt form på styrelsen@brfgatenhjem.se. Under vår/sommar utkommer en ny upplaga.

I Boendeguiden finns också lite trivselregler. Men i Brf Gatenhjälm trivs vi med *få* regler. Kl 22 - 07 gäller låg ljudnivå, men vi har t ex inte begränsat högljudda renoveringar utöver det. Sunt förnuft och hänsyn har hittills varit tillräckligt.

Boendeguiden finns förstås också i elektronisk form med hänvisningar för vidare läsning på hemsidan där informationen i de flesta fall är betydligt utförligare. Vi arbetar kontinuerligt med att hålla hemsidan informativ och aktuell. Under 2022 besökte 1701 användare sidan 6778 gånger. Det är något fler än året innan.

Alla nya medlemmar får av styrelsen ett ganska omfattande 'informationspaket' och, om man vill, en personlig introduktion. Vi tror att det är värdefullt – och ingen har hittills tackat nej.

På hemsidan finns ett flertal informativa dokument från HSB m fl, t ex Vem ska underhålla bostadsrätten (en noggrann redogörelse för vad i lägenheten bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för), en broschyr om hur du tolkar en årsredovisning och en om Styrelsens arbete.

Energi och miljö

Miljöhänsyn skall prägla all Brf Gatenhjelms verksamhet. Det är inte tomma ord utan tvärtom något som ligger styrelsen och de flesta medlemmar mycket varmt om hjärtat. Nedan visas all vår förbrukning av energi och vatten.

	2021		2022	
	Totalt ca	per m ² boa ca	Totalt ca	per m ² boa ca
El	187 400 kWh	43,4 kWh	186 150 kWh	43,1 kWh
Fjärrvärme	711 200 kWh	164 kWh	689 700 kWh	159 kWh
Vatten	5 950 m ³	1,38 m ³	5 910 m ³	1,37 m ³



Av fastighetens totala energiförbrukning är alltså drygt 20 % el och resten fjärrvärme (värme och uppvärmning av varmvattnet).

Ett genomsnitt för värmeförbrukning i Sverige är 126 kWh/m². Övrigt är svårare att få bra jämförelsestatistik för - men vi verkar inte ligga lågt (det har med hjälp av flera studier tagits fram standardvärden för varmvattenförbrukningen i nya flerbostadshus i Sverige. Dessa värden ligger på 18 kubikmeter per person och år vilket motsvarar ungefär 1000 kWh /person och år). Så pass gamla hus som våra förbrukar i genomsnitt förstås mer

värmeenergi än nyare hus – i storleksordningen 30 % mer än de byggda efter 1990 (hus i Västra Götaland förbrukar å andra sidan i genomsnitt ungefär 5 % *mindre* än i landet som helhet). Tänk på att i ett hus som förbrukar mycket energi är det *lättare* att spara energi! Dvs om du i Brf Gatenhjelm t ex sänker temperaturen i sovrummet en grad så får det en större positiv klimateffekt än om någon i ett energieffektivt hus gör det...

De nya portarna har i jämförelse med de gamla en *supersuverän* täthet och värmeisoleringsförmåga. Det är högst påtagligt om man vintertid står innanför porten. Styrelsen har beslutat . att som regel ha alla trapphuselement helt avstängda. Tanken är att det skall ge en acceptabel komfort. Energibesparingen bör vara ganska stor.

Torkrumselementen har också stängts av. I tvättstugan tycker vi de åtminstone kan vara avstängda sommarhalvåret.

Apropå tvättstugor så har vi bitt alla boende att om möjligt fylla både maskiner och torkutrustning någorlunda, att använd torkbollarna i tumlaren (eller *lufttorka* - det är en *regäl* klimat-insats!) samt att det mesta går bra att tvätta i 30 - 40 grader.

IMD

Föreningen tillämpar sedan 2014 individuell mätning och debitering (IMD) av el, varm- och kallvatten samt värme. Alla medlemmar kan logga in på Brunatas hemsida för att följa den egna förbrukningen och jämföra med tidigare perioder (medlem som saknar inloggning kan höra av sig till styrelsen). För *alla lägenheter* sammantaget var förbrukningen:



IMD	2020			2021			2022		
	Totalt	Per m ²	Per lgh	Totalt	Per m ²	Per lgh	Totalt	Per m ²	Per lgh
El	129 033 kWh	30,0 kWh	1613 kWh	125 229 kWh	29,0 kWh	1 565 kWh	122 015 kWh	28,2 kWh	1 525 kWh
Kallvtn	2 974 m ³	0,69 m ³	37,2 m ³	2 989 m ³	0,69 m ³	37,3 m ³	2901 m ³	0,67 m ³	36,3 m ³
Varmvtn	1949 m ³	0,45 m ³	24,4 m ³	2 012 m ³	0,47 m ³	25,2 m ³	1999 m ³	0,46 m ³	25,0 m ³
Värme	191 763 re	44,4 re	2 397 re	188 005 m ³	43,5 re	2 350 re	187 002 re	43,3 re	2 338 re

Med dessa värden kan boende lätt jämföra sin förbrukning med ett genomsnitt.



Sopor och klimat

Styrelsen deltog, med start hösten 2021, under ett år, tillsammans med fyra andra fastighetsägare, i ett nytt omfattande *coachingprojekt*, i 'Kretslopp och vattens' regi, för att få hjälp med att minska avfallet. Det hela var en coronaförsenad del av Energi- och miljöåret 2020 eftersom det innehöll ett moment där Kretslopp och vattens miljöinformatörer knackar dörr i föreningen. Det hela uppmärksammades, trevlig nog, av såväl Riksradiön som Göteborgs-posten.



Den här artikeln kan bara du som prenumererar läsa.

Dörrknackning ska minska matsvinnet i Majorna

Konsument • Göteborgarna slänger så mycket mat att det går att spara tusenlappar per år för en familj som i stället äter upp allt som bärs hem. Runt 600 hushåll i fyra stadsdelar får nu handfasta råd som ska minska matsvinnet – men också sopberget.

Det finns mycket vi kan göra. Göteborgs stad har tagit fram en folder med ett antal tips för dig som vill göra något som alla medlemmar fått. Tio för dig som vill göra lite och 30 för dig som vill göra mycket. Den börjar enligt bild nedan. Resten finns att läsa på hemsidan.

Dina sopor påverkar klimatet mer än du kanske tror. Och måste allt verkligen slängas? En av



Kickstarten

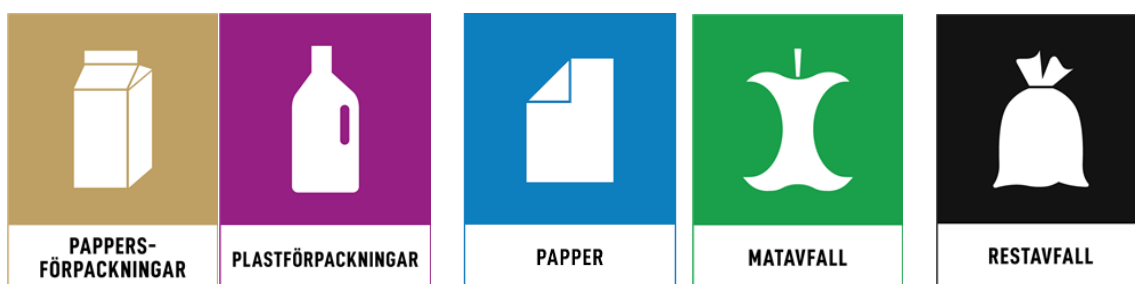
10 enkla steg för nybörjare

- #1 Välj bort reklamen
- #2 Välj e-faktura eller autogiro
- #3 Välj kranvatten i stället för att köpa vatten på flaska
- #4 Välj en bärkasse som du kan använda gång på gång
- #5 Välj en mugg som du kan använda många gånger
- #6 Välj att ta vara på maten
- #7 Välj begagnade kläder och textilier
- #8 Välj att tvätta i gemensam tvättmaskin
- #9 Välj begagnade möbler istället för nya
- #10 Välj slaskrapa, disktrasa & tvättlappar istället för papper

de viktigaste saker du kan göra för klimatet är att använda dina saker så länge som möjligt. Minst lika viktigt är återbruk. Släng inget som någon annan kan ha användning för – och när du behöver något: överväg alltid begagnat! Hur bra vi än källsorterar har allt avfall klimatpåverkan. Det bästa avfallet är det som aldrig uppstår (se avfallstrappan nedan).

Förutom matavfall och restavfall erbjuder föreningen möjlighet att återvinna papper/tidningar, plast- och pappersförpackningar (på övre gården/9:an, pappersförpackningar även på nedre/ Djurgårdsgatan). Vi har också bytt till korrekta skyltar enligt nordisk standard på sopskåpen.

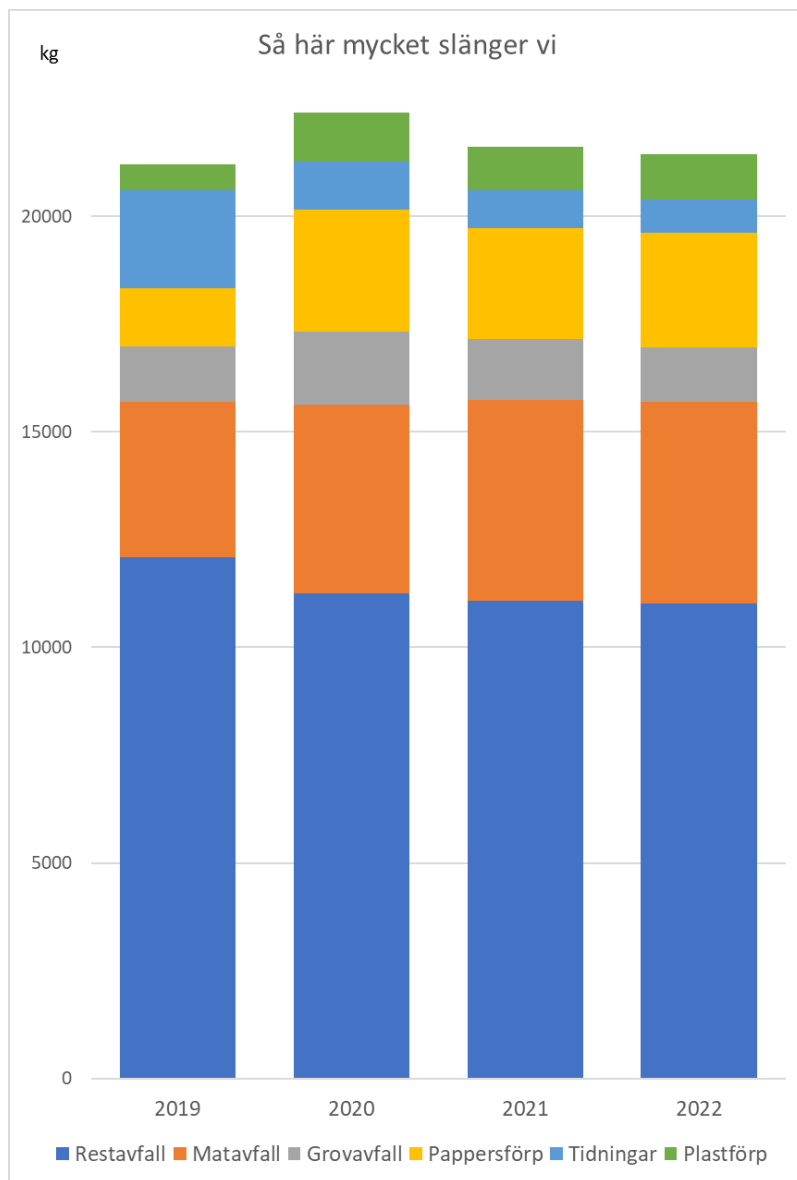
Det kan vara svårt att förbättra något man inte mäter. Att synliggöra är första steget (jmf IMD). Vi redovisar därför på [hemsidan](#) hur våra avfallsmängder utvecklas. Förra året genererade vi 21,4 ton. Det var en minskning med ca 150 kg från 2022. Det går åt rätt håll...



Beteendeförändringar tar tid. Vi kommer fortsätta tjata om avfallshantering. Och det gör vi inte *bara* av omsorg om vår planet. Kan vi minska restavfallet ytterligare kunde fler restavfallskärl frigöras för bättre källsortering/ fler fraktioner. Det skulle också bli en ekonomisk besparing eftersom det bara är restavfallet som debiteras per kilo. Och det finns potential. Det slängs fortfarande *väldigt mycket förpackningar i restavfallet* och även en hel del *matavfall!* Vi lyckades under 2021 spara 5712 kr genom att omdisponera så att en hämtningsfrekvens för restavfall kunde minskas.

Nudging

Det skall vara *lätt* att göra rätt! Vi har t ex, i samarbete med Björkå Frihet, placerat kärl i tvättstugorna för insamling av all slags textil trots att en container för detta finns tvärs över gatan. Kanske hade en hel del av det som läggs där annars hamnat i restavfallet. Är det så har många säckar kläder kunnat återbrukas.



En annan enkel liten åtgärd vi vidtagit är att vid inflyttning, som förval, ha en "reklam nej tack"-skylt på postboxen. Systematiskt tillämpat kan sådant på sikt minska avfallsberget med många ton. Vi tipsar också om hur man lätt kan "nixa" sig för *adresserad* reklam.

Det är också väldigt lätt, för den som vill, att *klimatkompensera*. Dvs ekonomiskt stödja utsläppsminskande projekt som t ex solcellsparker i Indien. Att kompensera för ett ton utsläpp kostar på [klimatkompensera.se](https://www.klimatkompensera.se) 190 kr(!)

Alla boende fick 2020 i julklapp en s k miljötratt för att lättare kunna ta vara på matolja o d. Det skall slängas i restavfallet och inte hällas i avloppet. I julklapp 2019 fick alla boende 'Ett hållbart liv'. 2021 års julklapp var en universalolja mycket lämplig för att förlänga livslängden på våra nyrenoverade fönsterbeslag.

På förslag från medlem har vi satt upp byteshyllor för pryglar, böcker och kläder. Den som *tar* något där *i stället för att köpa nytt* gör en betydande klimatinsats. På hemsidan finns ett "Pryltorg" för skänk, köp och sälj mm. För sådant finns förstås också en mängd fora utanför föreningen. Du kan läsa mer om det på hemsidan. Vår årliga städ- och trädgårdsdag med container är också något av en återbruksfestival. Massor av saker hittar nya ägare såväl inom som utom föreningen. 2022 var också Reningsborg på plats för att ta vara på allt säljbart ingen annan ville ha. Det var en hel del.



Från 2022 gör vi också gemensamma resor till återvinningscentral.

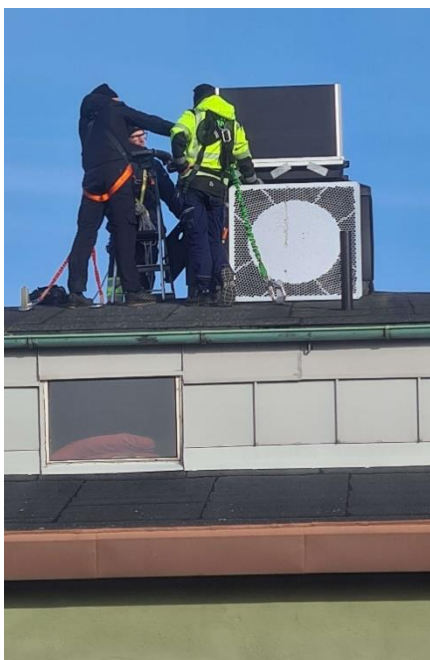
En annan viktig miljöaspekt är hur och inte minst *när* vi renoverar. Ambitionen är att i normalfallet ha *optimala underhållsintervall*. Dvs renovera så fort en senareläggning riskerar att fördyra åtgärden mer än man kan spara på att vänta – men heller inte gärna så mycket tidigare. Underhåll står för en stor del av en fastighets totala miljöpåverkan. Styrelsen beslutade t ex 2020 att avvakta

med trapphusmålning. Det var förstås främst av sparsamhetsskäl (det skulle kosta någonstans mellan en halv och en miljon beroende på omfattning) - men det gör ju inte miljövinsten mindre.

Fastighet



Föreningen köper teknisk och administrativ förvaltning av HSB Göteborg. Fastigheten besiktigades av HSB:s underhållsplanerare i juni 2022. Inget anmärkningsvärt framkom. Våra tak ser t ex alltfjämt ut att vara i gott skick.



Våren 2022 byttes takfläkten i mittenhuset ut då den slutat fungera (kostnad ca 55 000 kr). Styrelsen räknar med att byta de andra två under 2023. De är nästan 30 år gamla, men huvudskälet till att byta är ett kraftigt missljud på vinden från styrningen

Under december 2022 utfördes planerat underhåll i form av obligatorisk ventilationskontroll (OVK). En sådan ska utföras vart sjätte år. Kostnad 60 000 kr. Brister i en kanal återstår att åtgärda.

I samband med en renspolning av avloppet 2019 visade det sig att stammarna under mark kan behöva relinas, men problemet är inte akut (kostnaden för sådan åtgärd kan röra sig om någon miljon).

En stor post i underhållsplanen är värmesystemet. En inventering under 2011 visade dock att radiatorer och ledningsnät då var i gott skick. Dessa kommer framöver, liksom ventilations-systemet och badrummens ytskikt, att besiktigas i samband med de elbesiktningar som görs vid varje lägenhetsöverlåtelse.

Fastighetens dränering har också ganska nyligen undersökts och visat sig vara i gott skick. Källarväggarna skyddas alltså väl mot regnvattnet av ett lager blålera som för ändamålet lades dit när husen byggdes.

Klottersaneringsavtalet med Klotterkonsulten sades upp för 2022-10-01 på en 79-procentig höjning av årsavgiften. Nytt avropsavtal tecknades 2022-03-16 med Ess måleri, som tagit fram en avtalsmodell för (b)id stigbergets medlemmar.

I enlighet med fastighetens långsiktiga underhållsplan görs på tio års sikt också avsättningar för att *vid behov* i balansräkningen ha fonderade medel för främst balkonger, fasad, yttertak, fönster, stenläggning, tvättstugeutrustning och invändig målning. Sammanlagt belopp ca 13 miljoner kr. Men vi hoppas förstås kunna skjuta på mycket av detta. För 2022 avsätts 750 000 kr till underhållsfonden.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Resultatet för 2022 blev efter underhållspåverkan (dvs belastat med uppskattad *genomsnittlig* underhållskostnad i stället för den uppkomna) -13 883 kr (2021: 66 917 kr) att jämföra med budgeterade 16 949 kr. Skillnaden gentemot 2022 kan sägas förklaras främst av ökade elkostnader med 211 000 kr.

Årets *reparationer* stannade på 165 000 kr (föregående år 126 000 kr). Största post var ny takfläkt därefter åtgärdande av varmvattenproblem på Amiralitetsgatan 11.

I samband med övergången till individuell mätning och debitering (IMD) av värme och vatten 2015-10-01 sänktes årsavgiften med 14 % till en nivå motsvarande 659 kr per kvadratmeter och år. 2020-01-01 höjdes den med 2,8 %, från 2022-01-01 med 2,0 % och från 2023-01-01 med 5,0 %, vilket blir ca 725 kr per kvadratmeter och år

Ränteläget är, som bekant, inte längre lika gynnsamt som tidigare år. Föreningens lån uppgår dock, efter en amortering i januari 2023, inte till mer än 5 650 000 kr. Räntan är bunden på i genomsnitt 0,48 %. Ett lån förfaller 30/6 2023 och ett 1/9 2024. Det innebär av allt att döma att våra räntekostnader kommer stiga; högst troligt dock med ett ganska begränsat belopp. Så höga räntor som 5 % skulle 2023 ge en räntekostnad på ca 94 000 kr, 2024 ca 181 000 kr och 2025 ca 222 000 kr (under förutsättning att inga nya lån behöver tas upp och att lånen fortsatt amorteras med sammanlagt 400 000 kr/år) - att jämföra med 45 000 kr 2022. Att täcka en så

kraftig ränteökning skulle fram till 2025 kräva en avgiftshöjning på ca 6 %.

Elpriset har som alla vet stigit flera hundra procent. Men 2023 stiger t ex också renhållning med 13 % och vatten med 8 %. Vad räntorna blir är det förstås ingen som vet men lån lär fördyras flera gånger om.

Vi har också sett som nödvändigt att justera upp våra underhållsfondsavsättningar något för att ha tillräckliga medel till fastighetens underhåll på lång sikt (enligt praxis närmare bestämt 30 år).

För 2023 beräknas våra driftskostnader stiga med 685 000 kr. Att ta ut allt detta på avgiften skulle ge en höjning med närmare 20 %. Det ville styrelsen undvika att utsätta medlemmarna för i detta, för många, svåra läge. Så här har vi resonerat:

Elen är den största ”kostnadsboven”. Där tar vi in en ganska stor del genom en höjning av debiteringen från 2,10 till 4,50 kr/kWh (det är lägre än HSB:s rekommendation 5 kr men vi menar ändå att vi tagit höjd för vinterns ökade efterfrågan). Det är en kostnad alla boende kan påverka mer eller mindre och den är lätt att justera om marknadspriset ändras. Vi kan då begränsa avgiftshöjningen 2023-01-01 till 5 % om vi låter budgeten underfinansieras med ca 200 000 kr. Det är en kompromiss som får regleras över tid (en sådan *utjämning* är helt i linje med HSB:s rekommendationer vilka i sin tur lutar sig starkt mot vår auktoriserade revisor Borevisions mening).

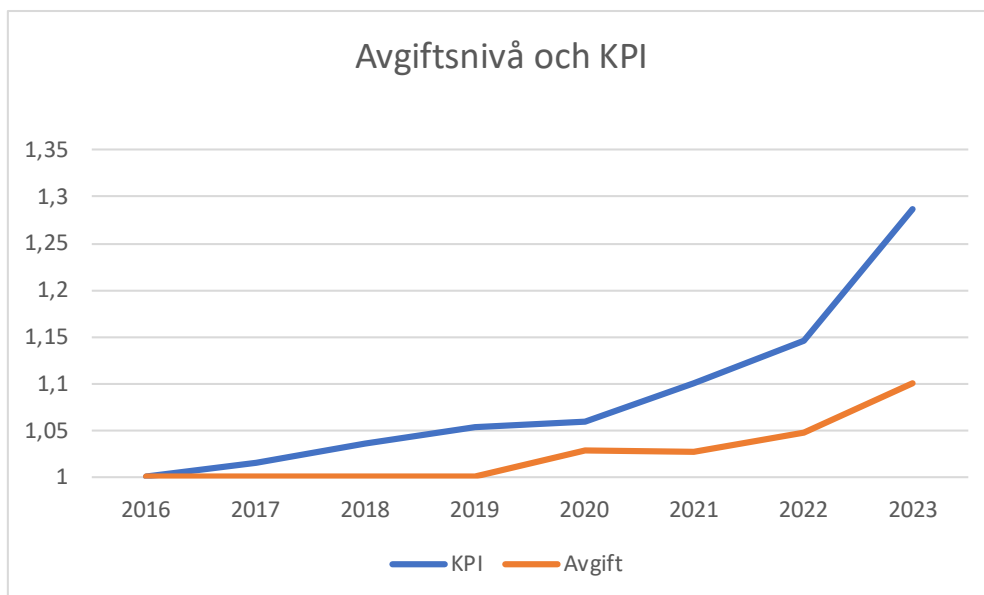
Varm- och kallvatten höjs också lite grann. Från 85 till 97 kr/m³ resp från 25 till 28 kr/m³. Värmedebiteringen stiger vid oförändrad förbrukning med ca 3 % (exakt vad varje medlem debiteras beror på föreningens kostnad).

Alla boende har informerats om att incitamenten för att spara på energi kanske aldrig varit högre än nu. [Hemsidans](#) många tips!

Som diagrammet nedan visar har inflationen varit klart större än avgiftshöjningarna de senaste fem åren.

För de kommande fem åren görs en noggrann ekonomisk planering av samtliga kostnader och intäkter, samt likviditet. Denna ligger till grund för beräkning av avgiftsnivån. Om inte räntorna stiger kraftigt eller stora underhållsåtgärder behövs tidigare än väntat kommer avgiften, såvitt nu kan bedömas, under denna tid i alla fall inte att behöva höjas särskilt mycket mer än den allmänna kostnadsutvecklingen. Även en större utgift skulle dock ge en ganska begränsad effekt på avgiften.

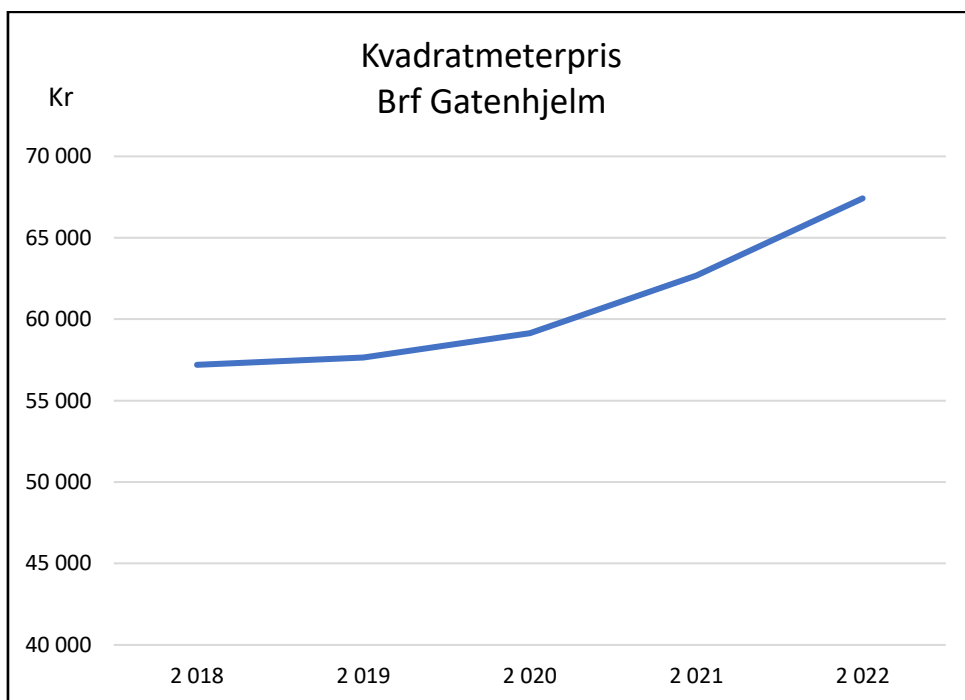




Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 106 000 000 kr varav byggnad 44 000 000 kr. Du kan läsa mer om fastighet och ekonomi i *förvaltningsberättelsen* nedan och i efterföljande resultaträkning finns för varje kostnadsområde jämförelser med utfallet 2021.

Överlåtelse

Under året har 10 lägenheter överlåtits. 2 var enrumslägenheter, 7 var tvårumslägenheter och 1 var en tretrumslägenhet. Genomsnittligt kvadratmeterpris var 67 422 kr, att jämföra med 62 684 kr 2021, 59 143 kr 2020, 57 655 kr 2019 och 57 200 kr 2018 (detta räknat på total såld yta. Att ge varje enskild såld lägenhets kvadratmeterpris samma vikt ger ett ca 1 % högre värde.) se diagram nedan.



Med tanke på den allmänna prisutvecklingen på bostadsrätter under 2022 verkar Brf Gatenhjelm, glädjande nog ha blivit en ännu attraktivare förening.

Under 2022 har en tvåa och en etta på Amiralitetsgatan 11 slagits samman till en lägenhet.

Vi hälsar våra nya medlemmar hjärtligt välkomna!



Föreningsstämma

2022 års föreningsstämma ägde rum 10/5 kl 18.00 i Stadsmissionens lokaler på Stigbergsliden 6 i Göteborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Arvoden

Styrelsen erhåller 1,2 prisbasbelopp att fördela mellan sig samt ett arvode på 650 kr per protokollfört möte inklusive byggmöten, utskottsmöten o d. Dessutom kan styrelsen få ersättning vid förlorad arbetsförtjänst (ingen har dock begärt sådan ersättning). Summan av mötesarvode och förlorad arbetsförtjänst får högst uppgå till ett prisbasbelopp. Styrelsen beviljades även rätt att köpa förtäring till protokollförda möten.

Revisor + suppleant erhåller 4 000 kr per år att fördela mellan sig samt 650 kr per protokollfört möte.

Valberedningen erhåller samma ersättning som tidigare vilket innebär 600 kr per år vardera plus 600 kr per år vardera för varje nytillsatt post (gäller ej omval).

Utbetalade belopp framgår av not till resultaträkningen nedan.

Proposition

En proposition enligt nedan hade lämnats in av styrelsen

Styrelsen föreslår att styrelsen under 2022 skall få upplåta gästrummet utan kostnad till ukrainska flyktingar om behovet skulle bli så stort att vi tycker att den typen av lösningar behövs.

Propositionen bifölls med tillägg enligt nedan

Bifall till propositionen under förutsättning att det är en delägare som bjuder in och tar ansvar för och hjälper dem som ska bo i gästrummet. Även i detta fall med tillägget att styrelsen måste ta hänsyn till alla invändningar som stämman gjort om att noga undersöka migrationsverkets regler, se över försäkringar med eventuellt höjda premie som följd, beakta den humanitära situationen vad gäller möjligheten att laga mat, sköta sin personliga hygien etc. Delägaren får då låna rummet gratis. Styrelsens mandat gäller till och med årets slut 2022.

Du kan läsa mer om föreningsfrågor i förvaltningsberättelsen nedan.

Avslutningsvis vill 2022/2023 års styrelse tacka för förtroendet och rikta ett jättestort och varmt tack till alla boende som på olika sätt bidragit till vårt gemensamma bästa!



Louise Almqvist, sekreterare



Emma Kling HSB-representant



Maria Wiebols, ledamot



Anders Lindgren, ordförande



William Finndin, vice ordförande



Fabian Olsson studieorganisatör och "trivselansvarig"



Stina Hagdahl, kassör



Styrelsen för
Hsb Brf Gatenhjem i Göteborg

Org.nr: 757200-8915

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gatenhjälm i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8915 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 301:32	1938-12-31	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4317
Totalt 80 objekt		4317

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 64 st 2 rok, 8 st 3 rok. Av dessa har i två fall en 1:a och en 2:a slagits samman till en bostad och i två fall en 2:a och en 3:a slagits samman till en bostad. Andelstalen har dock inte räknats om utan formellt består dessa bostäder av två lägenheter vardera och kan säljas var för sig.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Lindgren	Ordförande	2005-05-25	
Maria Wiebols	Ledamot	2020-06-16	
William Finndin	Ledamot	2019-05-08	
Stina Hagdahl	Ledamot	2012-04-23	
Magnus Höglin	Ledamot	2018-04-25	2022-05-10
Emma Kling	HSB Ledamot	2019-09-19	
Louise Almquist	Ledamot	2022-05-10	2022-12-01
Fabian Olsson	Ledamot	2022-05-10	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fabian Olsson och Maria Wiebols.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Lindgren, William Finndin, Stina Hagdahl, Magnus Höglin, Louise Almquist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Rikard Arvidsson med Anna Winsnes som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Ekblom (sammankallande), Konrad Söderström samt Anders Arena, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-14.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
1984	Fönsterbyte, tilläggsisolering vindar
1995	Byte balkonger, nya vindsfönster
1997	Ny takpapp, nya vindsfönster
2005	Stambyte, helt nya badrum
2012	Fasadrenovering, byte stuprör
2019	Byte till säkerhetsdörrar, nya portar, nya porttelefoner och taggläsare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Ventilationsfläktar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 10 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	271	313	240	266
Skuldsättning, kr/kvm	1 558	1 674	1 279	2 126	1 570
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	239	222	173	221	233
Driftskostnad, kr/kvm	548	509	448	534	484
Årsavgifter, kr/kvm	691	677	677	659	659
Totala intäkter, kr/kvm	843	831	817	827	806
Nettoomsättning, tkr	3 632	3 580	3 517	3 486	3 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	676	457	991	-1 704	726
Soliditet, %	47	43	40	31	46

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	134 260	0	0	134 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 531 186	0	690 000	3 221 186
S:a bundet eget kapital, kr	2 665 446	0	690 000	3 355 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 071 498	456 808	-690 000	2 838 305
Årets resultat, kr	456 808	-456 808	676 117	676 117
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 528 306	0	-13 883	3 514 422
S:a eget kapital, kr	6 193 752	0	676 117	6 869 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 528 305
Årets resultat, kr	676 117
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 514 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 514 422

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 631 261	3 580 263
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 810	8 188
Summa rörelseintäkter		3 638 071	3 588 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 145 285	-2 012 358
Underhållskostnader	Not 4	-60 000	-353 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 226	-183 574
Personalkostnader	Not 6	-141 808	-179 740
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-358 014	-358 014
Summa rörelsekostnader		-2 926 333	-3 086 796
Rörelseresultat		711 737	501 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	293	433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-35 913	-45 281
Summa finansiella poster		-35 620	-44 848
Årets resultat	Not 10	676 117	456 808

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 12 073 221	12 411 095
Inventarier	Not 12 18 539	38 679
	<u>12 091 760</u>	<u>12 449 774</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	12 092 260	12 450 274
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 6 108	2 141
Övriga fordringar	Not 15 2 180 542	1 474 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 393 917	440 091
	<u>2 580 566</u>	<u>1 916 486</u>
Summa omsättningstillgångar	2 580 566	1 916 486
Summa tillgångar	14 672 826	14 366 760

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	134 260	134 260
Underhållsfond	3 221 186	2 531 186
	<u>3 355 446</u>	<u>2 665 446</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 838 305	3 071 498
Årets resultat	676 117	456 808
	<u>3 514 423</u>	<u>3 528 305</u>
Summa eget kapital	6 869 869	6 193 751
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 2 250 000	5 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 477 500	1 577 500
Leverantörsskulder	261 519	308 315
Skatteskulder	11 410	6 610
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 86 875	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 715 654	630 584
	<u>5 552 958</u>	<u>2 523 009</u>
Summa skulder	7 802 958	8 173 009
Summa Eget kapital och skulder	14 672 826	14 366 760

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 49 år.

Avskrivning på IMD sker enligt rak avskrivningsplan på 19 år.

Avskrivning på säkerhetsdörrar och entrepartier sker enligt rak avskrivningsplan på 35 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 982 240	2 923 740
Hyror	18 450	8 250
Elintäkter	190 364	155 840
Vattenintäkter	194 104	183 894
Övriga intäkter	246 103	308 539
	3 631 261	3 580 263
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	6 810	8 188
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	398 172	400 290
Reparationer	164 769	126 095
El	410 428	289 347
Uppvärmning	501 523	558 179
Vatten	119 748	112 282
Sophämtning	102 149	98 263
Övriga avgifter	211 076	209 701
Förvaltningsarvoden	133 853	132 411
Tomträttsavgäld	777	701
Övriga driftskostnader	102 791	85 090
	2 145 285	2 012 358
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	285 263
VVS	60 000	0
El och tele	0	67 846
	60 000	353 109
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	121 520	116 720
Medlemsavgifter	39 750	39 750
Övriga externa kostnader	59 956	27 104
	221 226	183 574
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 500	47 601
Sammanträdesersättningar	48 000	72 300
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	6 560	3 370
Sociala kostnader	33 998	40 187
Kurser och konferenser	750	10 282
	141 808	179 740
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	337 874	337 874
Inventarier	20 140	20 140
	358 014	358 014
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	128	2 866
Övriga ränteintäkter	165	-2 433
	293	433
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	34 486	43 672
Övriga finansiella kostnader	1 427	1 609
	35 913	45 281
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	676 117	456 808
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-743 000
Disposition ur underhållsfond	60 000	353 109
Resultat efter underhållspåverkan	-13 883	66 917

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 754 094	19 754 094
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 754 094	19 754 094
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 962 999	-7 625 125
Årets avskrivningar	-337 874	-337 874
Utgående avskrivningar	-8 300 873	-7 962 999
	11 453 221	11 791 095
Bokfört värde byggnader		
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	207 674	207 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 674	207 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 674	-207 674
Utgående avskrivningar	-207 674	-207 674
	620 000	620 000
Bokfört värde mark	12 073 221	12 411 095
Bokfört värde byggnader och mark		
Taxeringsvärde för Majorna 301:32	44 000 000	41 000 000
Byggnad - bostäder	44 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler		
	62 000 000	59 000 000
Mark - bostäder	62 000 000	59 000 000
Mark - lokaler		
Taxeringsvärde totalt	106 000 000	100 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 536 000	14 536 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	408 438	408 438
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 438	408 438
Ingående avskrivningar	-369 759	-349 619
Årets avskrivningar	-20 140	-20 140
Utgående avskrivningar	-389 899	-369 759
	18 539	38 679
Bokfört värde		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	6 108	2 141
	6 108	2 141
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 054 506	1 341 738
Skattekonto	126 036	132 516
	2 180 542	1 474 254
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	171 034	228 817
Upplupna intäkter	222 883	211 274
	393 917	440 091

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
*SE-Banken Bolån	38314157	0,57%	2023-01-28
*Stadshypotek	381057	0,45%	2023-06-30
Stadshypotek	393936	0,51%	2024-09-01
			6 727 500
			500 000
			200 000
			200 000
			500 000
			3 977 500
			4 477 500
			2 250 000
			4 227 500
Not 18 Övriga kortfristiga skulder			
			86 875
			86 875
			0
			0
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
			957
			1 064
			410 932
			342 344
			303 765
			287 176
			0
			0
			715 654
			630 584

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Anders Lindgren

Emma Kling

Fabian Olsson

Maria Wiebols

Stina Hagdahl

William Finndin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rikard Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gatenhjulm i Göteborg, org.nr. 757200-8915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gatenhjulm i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Gatenhjulm i Göteborg 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rikard Arvidsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 20:01:01



STINA HAGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:41:59



FABIAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:19:00



MARIA WIEBOLS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 23:43:39



EMMA KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 13:27:33



WILLIAM FINNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 22:34:34



RIKARD ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 13:34:22



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:16:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RIKARD ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 13:35:26



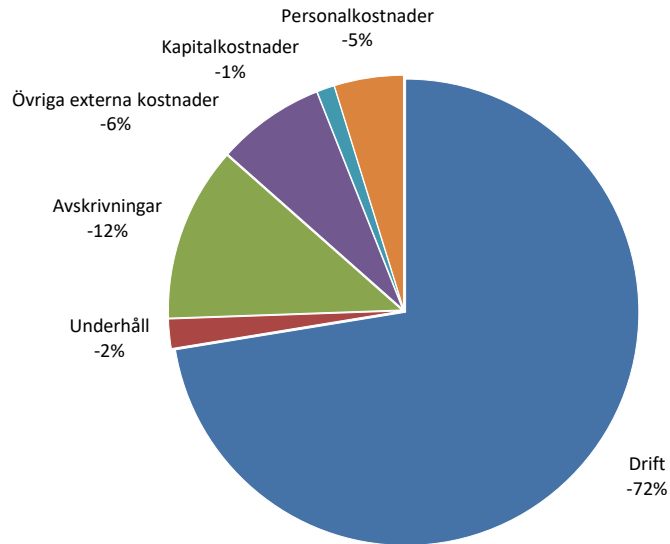
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

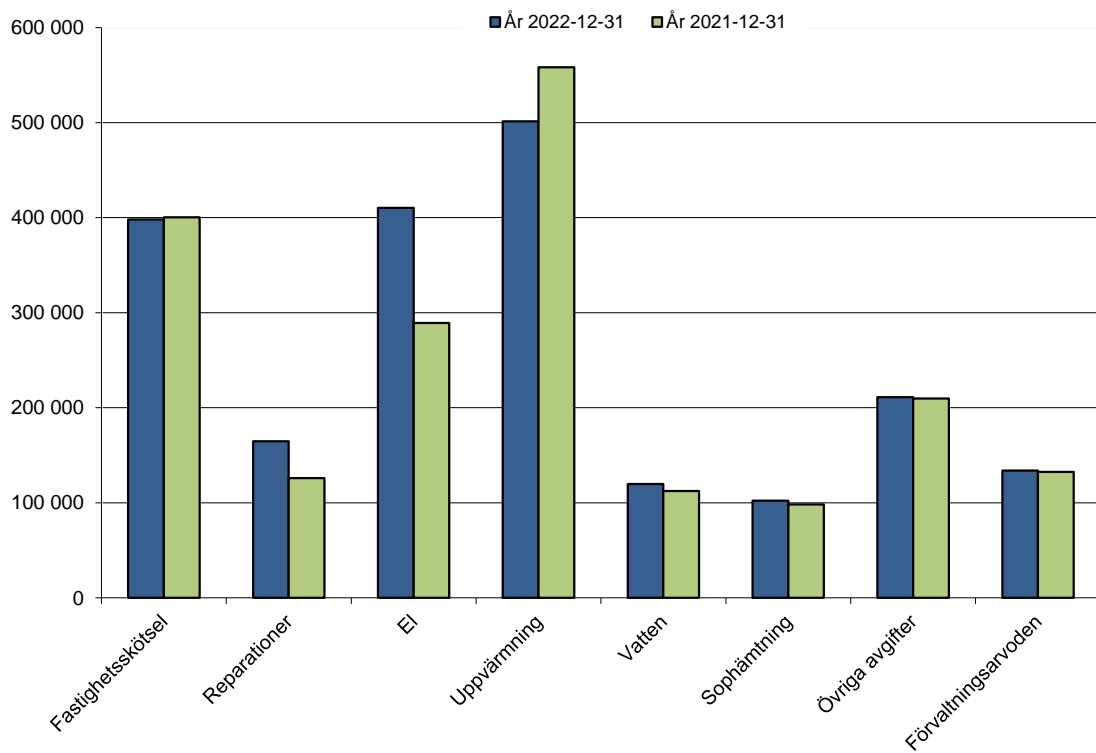
E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:16:43



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB – home of opportunities

Brf Gatenhjelm, Djurgårdsgatan 24, 414 62 Göteborg

styrelsen@brfgatenhjelm.se

Tel 0705638240

www.brfgatenhjelm.se

Fakturaadress: HSB Brf Gatenhjelm Ref 22-2021-000, FE 397, 83873 Frösön

e-fakturor skickas till fakturor.gbg@hsb.se

Org nr 757200-8915

bg 511-4848 ref: brf 2021.