

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Fredrik Nettelblatt	Ordförande
Dino Dedic	Ledamot
Klas Martin Eriksson Kronaas	Ledamot
Annika Folkesson	Ledamot
Fredrik Hansson	Ledamot
Linda Karstensen	Ledamot
Gunnar Sandberg	Ledamot

Rolf Conny Rune Strindberg	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Rebecka Akhlaghi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-19. Extra stämma med anledning av medlems köp av yta på vinden för utbyggnad av badrum.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Heden 25:9	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus.

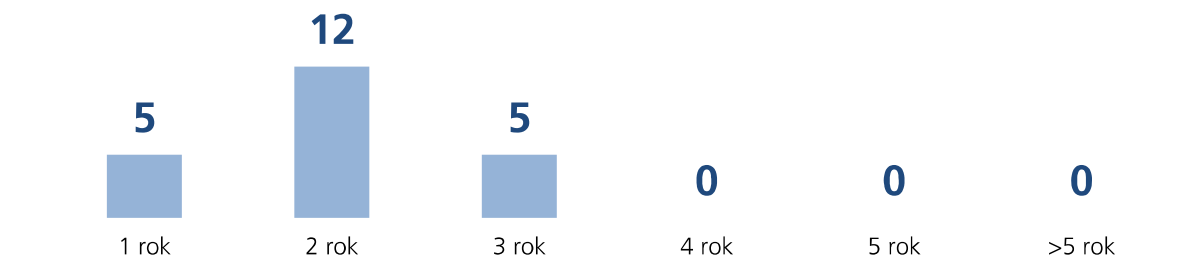
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 894 m², varav 1 634 m² utgör boyta och 260 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	105 m ²	5 år
Restaurang	155 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades Den är ny från 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte avloppsstam restaurang Angelos	2022	Klart
Rengöring avloppstammar trossbotten ovan cykelrum	2022	Klart
Byte av värmebatteri Angelos	2022	Klart
Byte av fönster efter brandinspektion	2021	Klart
Undertak i Angelos	2021	Klart
Byte markisväv i loftgångar	2021	Klart
Avloppsspolning	2020	Klart
Ny utrustning tvättstuga	2020	klart
Åtgärder efter inventering element	2020	Klart
Renovering port	2020	Klart
Renovering fläktrum	2019	Klart
Byte av säkerhetsventiler pannrum	2019	Klart
Rörunderhåll	2019 - 2020	Visst underhåll genomfört
Inventering funktion element	2019 - 2020	Klart
Byte av trappstegsbeläggning	2018	klart
åtgärder i samband med OVK	2018	pågår
Byte av belysning i fastigheten	2017	klart
Byte av fläkt ventilation huset	2017	klart
målning, underhåll av soprummet	2017	klart
Upprustning/målning av trapphuset, dörrar och hissen	2017	klart
Cykelställ monterat i cykelrum	2016	Klart
påbörjad upprustning av gården, uteplats	2015 - 2016	klart
byte av fläktar, ventilation för restaurangerna	2015	klart
Renovering toaletter rest Angelos	2015 - 2016	Klart
renovering soprum	2014	klart
Målning av taket, nytt tegel	2014	klart
Renovering av tvättstugan	2014	klart
Installerat ny takfläkt	2013	Klart
Genomgång av fastighetens ventilation	2013	Klart
Justerat fastighetens fönster	2013	Klart
Inventerat alla vindsförråd	2013	Klart
Installerat luftventiler i lägenheter mot gatan	2013	Klart
Åtgärdat vattenläcka i tvättstuga	2012	Klart
Byte och justering av Porttelefon	2012	Klart
Reparera plåt på innerfasad pga hård vinter	2012	Klart
Lysrum i Cykelrum samt Soprum åtgärdade	2011	Klart
Utbyte av port mot gatan samt port mot innergård	2011 - 2012	Klart
Utbyte till energieffektiva värmevarmvatten pumpar i UC	2011	Klart
Utbyte av Lägenhetsdörrar, till säkerhetsdörrar	2011 - 2012	Klart
Besiktning av balkonger mot vägen/ samt kollat över loftgångar samt räcken	2011	Klart
Vattenläcka i El central har åtgärdats	2011	Klart
Reparerat golv i Angelos restaurang/ Hyresgäst	2011 - 2012	Klart
Täppt igen hål i Tvättstuga i ett försök att minska lukten	2011	Klart
Renovering fasad	2010 - 2011	Klart
Lagning loftgångsgolv vän 5 + rep dörr	2010	Klart
Spolning stammar	2010	Klart
Ombyggnationer av fam Dahns lgh	2008	Justerings av tak etc för balkongbygge
Nya balkonger	2008	Klart
Renovering av entré	2008	Klart
Grundförstärkning och upprustning av fönster	2006	Klart

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörunderhåll	2020-2024	Visst underhåll genomfört
Översyn av termostater och radiatorflöden	2023	
Målning/ev.byte fönster	2023	
Modernisering av lås allmänna utrymmen	2023	
OVK	2023	
Målning betongpelare innergård	2023	
Målning av balkonräcken loftgången	2023	
Hissrenovering/byte	2023	Byte påbörjas 2023-05-15
Översyn av avloppsrör	2023	
Plåt och målningsarbete	2023-2024	inkl tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
EI	Skellefteå EI
Renhållning	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal	Cleanpipe
Brandskydd, utrustning	Cupola
Tidsbokning tvättstuga	Bokatvättid.se
Ventilation, underhåll filter	TG ventilation
Sotning	Göteborgs Sotningsdistrikt AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har under de senaste 15 åren inte haft någon hyreshöjning.

Föreningens lån löpte ut i augusti 2022 och detta ligger helt till grund för den hyresökning som föreningen har genomfört.

Föreningen har god ekonomi i om intäkterna från restaurangerna.

Även god likviditet i form av kassa (se årsredovisning). Viss underhållsskuld, detaljerad underhållsplan upprättad för att åtgärda detta.

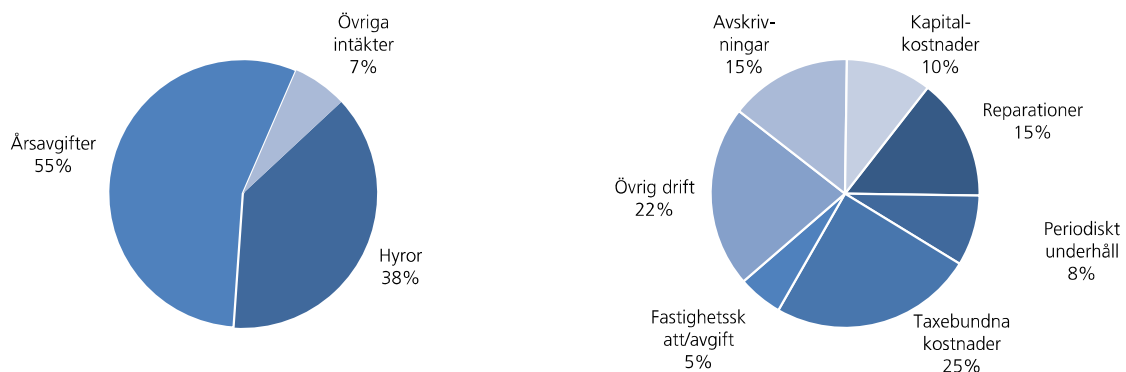
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2072.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 26 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 943 597	2 799 612
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 825 421	1 724 373
Finansiella intäkter	4 876	842
Minskning långa fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 441	31 476
Ökning av kortfristiga skulder	365 382	2 731
	2 199 121	1 759 421
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 401 626	1 231 399
Finansiella kostnader	192 280	100 337
Minskning av långfristiga skulder	141 850	283 700
	1 735 756	1 615 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 406 962	2 943 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	463 365	143 985

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städdag hölls i början av Maj.

Kontrakt signerat med Schindler för hissbyte.

Detaljerad underhållsplan framtagen i samarbete med Sustend.

Beslut om att införa nyckeltaggsystem.

Luktproblematik hos Angelos löst efter att det i samband med en mindre vattenläcka ovanför deras personaltoalett påträffades ett sönderrostat rör som åtgärdades.

Värmeväxlaren tillhörande Restaurang Angelos fallerade i december med påföljden att innertaket fick rivas ut. Värmeväxlaren går på garantin då den var nyinstallerad samma år i januari.

Avgiftshöjning med 26% pga räntehöjningar.

Fleralet besök av Cleanpipe i syfte att åtgärda samt skapa handlingsplan för avloppsrör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	618	618	566
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 669	2 602	2 487	2 442
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 247	8 308	8 482	8 655
Elkostnad/m ² totalyta	50	27	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	122	98	93	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	37	38	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	53	76	85
Soliditet (%)	60	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38	119	248	5
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 721	1 625	1 595

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 634 m² bostäder och 260 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 508 522	0	0	18 508 522
Upplåtelseavgifter	2 009 468	0	0	2 009 468
Fond för yttre underhåll	1 742 978	531 000	-292 651	1 504 629
S:a bundet eget kapital	22 260 968	531 000	-292 651	22 022 619
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-726 548	-531 000	412 124	-607 671
Årets resultat	-37 615	-37 615	-1 19 473	119 473
S:a fritt eget kapital	-764 162	-568 615	292 651	-488 199
S:a eget kapital	21 496 806	-37 615	0	21 534 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-37 615
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-195 548
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 000
summa balanserat resultat	-764 163

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

159 916
-604 247

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 741 212	1 720 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 209	3 602
Summa rörelseintäkter		1 825 421	1 724 373

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 144 536	-972 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 422	-164 201
Personalkostnader	Not 6	-95 668	-94 618
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 006	-274 006
Summa rörelsekostnader		-1 675 632	-1 505 405

RÖRELSERESULTAT

149 789 **218 967**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 876	842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 280	-100 337
Summa finansiella poster		-187 404	-99 495

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-37 615 **119 473**

ÅRETS RESULTAT

-37 615 **119 473**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	32 131 775	32 405 782
Summa materiella anläggningstillgångar	32 131 775	32 405 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 131 775	32 405 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	109 000	109 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 877 532	2 452 361
Summa kortfristiga fordringar	2 986 532	2 561 361
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	686 425	651 672
Summa kassa och bank	686 425	651 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 672 957	3 213 033
SUMMA TILLGÅNGAR	35 804 733	35 618 815

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 517 990	20 517 990
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 742 978	1 504 629
Summa bundet eget kapital		22 260 968	22 022 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-726 548	-607 671
Årets resultat		-37 615	119 473
Summa fritt eget kapital		-764 162	-488 199
SUMMA EGET KAPITAL		21 496 806	21 534 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	13 475 750	13 617 600
Leverantörsskulder		222 192	31 162
Skatteskulder		187 976	175 416
Övriga skulder		32 547	29 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	389 462	231 119
Summa kortfristiga skulder		14 307 927	14 084 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 804 733	35 618 815

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fasadrenovering	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 012 307	1 012 307
Hyror lokaler momspliktiga	694 008	676 544
Vattenintäkter moms	5 803	5 803
Värmeintäkter	26 107	26 107
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Avgift andrahandsuthyrning	805	0
Öresutjämnning	9	9
	1 741 212	1 720 771

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	79 953	0
Återbäring försäkringsbolag	4 256	3 602
	84 209	3 602

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 439	46 374
	Städning enligt beställning	5 062	2 283
	Mattvätt/Hyrmattor	13 122	12 109
	Sotning	3 003	7 300
	Hissbesiktning	1 763	1 753
	Gård	6 526	202
	Serviceavtal	4 042	3 998
	Förbrukningsmateriel	237	3 478
	Brandskydd	9 769	7 196
		86 962	84 693
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 793	0
	Lokaler	95 209	36 574
	Tvättstuga	3 286	3 286
	Entré/trapphus	6 810	7 572
	VVS	71 030	11 046
	Värmeanläggning/undercentral	58 565	0
	Ventilation	16 812	0
	Elinstallationer	1 947	0
	Hiss	651	8 999
	Tak	6 918	3 010
	Balkonger/altaner	0	21 206
	Vattenskada	10 951	0
		273 971	91 692
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	170 828
	Hiss	159 916	0
	Fönster	0	121 823
		159 916	292 651
	Taxebundna kostnader		
	El	94 046	50 818
	Värme	231 200	186 551
	Vatten	79 488	70 744
	Sophämtning/renhållning	53 505	45 205
	Grovsopor	0	1 275
		458 240	354 594
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 108	41 472
	Kabel-TV	20 401	19 440
		65 509	60 912
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 938	88 038
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 144 536	972 580

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	2 188
	Tele- och datakommunikation	6 479	5 079
	Juridiska åtgärder	11 081	32 689
	Inkassering avgift/hyra	1 725	2 556
	Revisionsarvode extern revisor	15 350	15 350
	Föreningskostnader	4 629	6 676
	Fritids- och trivselkostnader	0	466
	Förvaltningsarvode	53 849	52 690
	Administration	6 835	5 739
	Konsultarvode	56 069	36 060
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		161 422	164 201
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 800	72 000
	Sociala kostnader	22 868	22 618
		95 668	94 618
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	194 826	194 826
	Förbättringar	79 180	79 180
		274 006	274 006

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 838 141	35 838 141
	Utgående anskaffningsvärde	35 838 141	35 838 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 432 359	-3 158 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 006	-274 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 706 365	-3 432 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 131 775	32 405 782
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 574 630	11 574 630
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 918 000	25 598 000
	Taxeringsvärde mark	35 934 000	35 996 000
		64 852 000	61 594 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 200 000	56 000 000
	Lokaler	6 652 000	5 594 000
		64 852 000	61 594 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	155 644	160 436
	Klientmedel hos SBC	1 665 985	1 241 472
	Fordringar kreditfakturor	1 351	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 552	1 050 453
		2 877 532	2 452 361
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 504 629	1 271 896
	Reservering enligt stadgar	531 000	531 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-292 651	-298 267
	Vid årets slut	1 742 978	1 504 629

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,000 %	0	5 192 600	Löst
SEB	0,000 %	0	6 000 000	Löst
SEB	0,000 %	0	2 425 000	Löst
Nordea	3,050 %	13 475 750	0	2023-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 475 750	13 617 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 475 750	-13 617 600	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 475 750 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 895 000	16 895 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	71 400	70 000
Sociala avgifter	22 434	21 994
Ränta	4 567	2 242
Avgifter och hyror	291 061	97 988
Lokaler	0	38 894
	389 462	231 118

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret som påverkar vår bostadsrättsförening är föreningens påverkan av var ränteläget kommer ta vägen. Föreningen har idag rörlig ränta utan amortering i 3 år framöver. Vad det gäller påbörjade underhållsarbeten som nu startas upp under våren hänvisas till redovisningen av underhållsplanen. Styrelsen kommer hålla mer detaljerade informationsmöten när vi närmar oss byggstart av hissbytet i maj månad.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Fredrik Nettelbladt
Ordförande

Dino Dedic
Ledamot

Klas Martin Eriksson Kronaas
Ledamot

Annika Folkesson
Ledamot

Fredrik Hansson
Ledamot

Linda Karstensen
Ledamot

Gunnar Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17, org.nr 769608-5757.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige 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.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se