

# Årsredovisning

*Årsredovisning till Nybyggjarna AB, Svanens väg 11, 141 21 Stockholm, för verksamhetsåret 2023*



*Fasad mot Allmänna vägen*

*Fasad mot Sjögårdsgatan*



*J.P. Hansson*

*Stadshem*  
FASTIGHETSMÄKLERI



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9

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.

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

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

##### Föreningens ändamål

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 1984-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Grönsiskans samfällighet. Föreningens andel är 21,1 procent. Samfälligheten förvaltar grönytor på innergården.

##### Styrelsen

Erik Engström	Ordförande	Fr.o.m. 16 juni 2022
Alexander Aas	Ledamot	
Lars Johan Lundquist	Ledamot	
Gustaf Magnusson	Ledamot	
Lisa Linnéa Burén	Suppleant	Ordförande t.o.m. 16 juni 2022. Avslutade sedan styrelseuppdraget i december 2022.
Carl Danielsson	Suppleant	
Marie-Louise Frick	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Joel Erixon

Ordinarie Extern

BDO Göteborg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:9	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

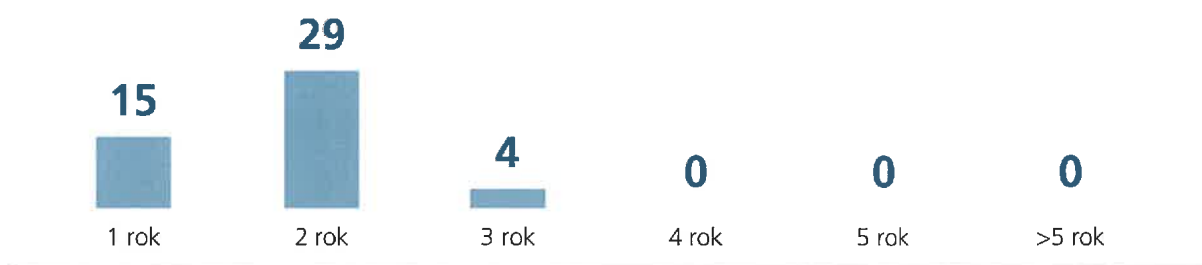
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 473 m<sup>2</sup>, varav 2 448 m<sup>2</sup> utgör boyta och 25 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

### Kommentar

Planeras att tas i bruk under Q1 2023

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslokal till övernattningslägenhet	2022 - 2023	Planeras tas i bruk Q1 2023
Installerat ozonrenare och ventilation till soprummet	2022	
Rengöring av stenplattor på innergården	2021	
Buskar längs med Wijkandersplatsen beskurna	2021	
Renovering av delar av fasad, inkl. sprickor över fönster och balkongdörrar, mot Wijkandersparken.	2020	
Tätningssåtgärder på 10 balkonger mot Wijkandersplatsen för att förhindra vattenläckage.	2020	
Omläggning del av plåttak inklusivenockplåt (ca 70m <sup>2</sup> ) mot innergården.	2020	
Fuktmätning och statusundersökning i 6 lägenheter. Undersökning av fasad och balkonger. Utfört av WSP Byggnadsfysik.	2020	
Byte av lister som tätar mellan fönster och tegelfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.	2020	
Montering av regnskydd på friskluftintag i ytterfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.	2020	
Montering av vägghängd fällstol i entren mot Gibraltargatan	2020	
Ytbyte av del av gesimsränna för uppsamling av regnvatten vid takfot.	2020	
Renovering av ytskikt inne i lägenhet 18 på vägg mot ytterfasad.	2020	
Genomfört energideklaration	2019	
Fortsatt renovering av utvalda fönster plan 3-5	2019	
Förbättrat ventilationen i en rad lägenheter och genomfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2019	
Översyn av plåttaket på fastigheten. Tätning av utsatta skarvar och falsar med butyltape	2019	
Rensning av kryppgrund. Organiskt material och annat skräp har tagits bort	2019	
Ytterligare renovering av utvalda fönster plan 3-5	2018	
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 0-2	2018	
Komplettering med torkskåp och nya skåp/bänkar/tvättho i tvättstugan	2018	
Komplettering av ledstänger i trappuppgången från Gibraltargatan	2018	
Montering av snörasskydd på taket mot Gibraltargatan och Wijkandersplatsen	2018	
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 3-5	2017	
Renovering av utvalda fönster plan 3-5	2017	
Renovering av fönster lgh 45, 23 och 8	2016	
Spolning av fastighetens avloppstammar	2016	
Översyn av hissarnas funktion och åtgärd av brister på Gibraltargatan och Wijkandersplatsen	2016	
Målning av dörrportar och dörrar mot gården	2016	
Säkerhetsåtgärder beträffande lås i källarförrådet	2016	
Tätning av hål i kopparburspråket mot Gibraltargatan	2014	
Tätning av gesimsränna vid takfot	2014	
Lagning av ytterplåttak samt läckor i den valsade bandplåten	2014	
Renovering av balkongdörrar lgh 18	2014	
Renovering av fönster mot Wijkandersparken lgh 17	2014	
Renovering av hissarnas innerkorgar	2014	
Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 12, lgh 22, lgh 28	2013	
Renoverade fönster mot Gibraltargatan för lokalen	2013	
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013	
Nytt portkods system i hela fastigheten	2012	
12 brandsläckare och 12 brandfiltar installerade i fastigheten	2012	
Utbyte av samtliga stamventiler (17 st.) i värmesystemet	2012	
Lagning av vattenläckage i värmesystemet i stammen vid soprummet på Gibraltargatan	2012	

Ny återvinningscentral på gården	2012
Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 26, lgh 27, lgh 46	2012
Värmeoptimering av värmesystemet inkl. avgasning och styrningsoptimering	2012
Ny mangel i tvättstugan 2012	2012
Tillkommande stuprör från hängränna mot gården	2012
Bättringsmålning av entréer och trappuppgångar	2011
Byte av dörr till soprum	2011
Nya handräcken mot innegården från GW	2011
Utbyte av armatur samt ny belysning på gången till W samt entré på GW	2011
Renovering av samtliga ytskikt i lokalen (Bekostades av hyresgäst)	2010
3 st. nya tvättmaskiner och ny torktumlare	2010
Balkongbyggnation, 12 balkonger mot gården	2010
Besiktning av samtliga badrum	2010
Takrenovering (ny papp, valsad bandplåt mot gården)	2008
Ommålning av balkongräcken Gibraltargatan	2008
Nyinstallation av frånluft i samtliga badrum och trappuppgångar	2005
Teknisk besiktning av fastigheten	2004
Fasadrenovering: omfogning och fuktätning	2002
Fönsterrenovering	2001
Expansionskärl utbytt	1991
Nya lägenhetsförråd i källaren	1988 - 1989
Byta av elstam	1988 - 1989
2 vindsvåningar byggda	1988 - 1989
Tvättstugan flyttad från vån 6 till entréplan	1988 - 1989
Ny takbeläggning	1988 - 1989
ROT-renovering av samtliga stammar samt renovering av badrum och kök	1988 - 1989
Fönster reparerade	1988 - 1989
Fasader renoverade och omfogade	1988 - 1989

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning och filmning av fastighetens avloppstammar	2023	
Byte fönster pannrum	2023	Energisparande åtgärd
Renovering av fönster	2023	Löpande arbete
Fortsatt översyn av fasad, balkonger och gesimsrännor.	2023	2025
Översyn av balkonger ut mot Wijkandersplatsen	2023	2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Vital Städ
Fjärrvärme och El	Göteborgs Energi
Hisskötsel	Vinga Hiss
Källsortering	Stena Recycling
Sopor	Renova
Bredband, TV och telefoni	Comhem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel och Teknisk adm. förvaltning	

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån ska omförhandlas under våren 2023 vilket sett till rådande omständigheter förväntas innebära en ökad räntekostnad.

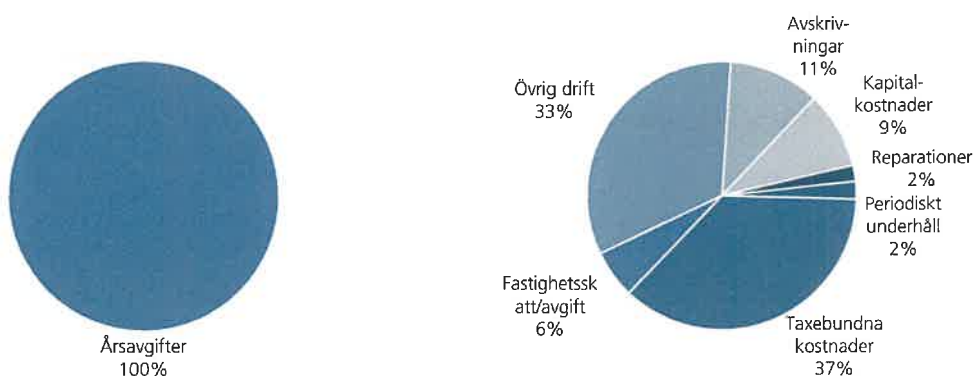
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 447 621	2021 293 538
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 344 985	1 300 834
Finansiella intäkter	1 090	25
Minskning kortfristiga fordringar	789	0
Ökning av långfristiga skulder	0	675 200
	<b>1 346 864</b>	<b>1 976 059</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 017 089	1 262 710
Finansiella kostnader	118 320	92 706
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 454
Minskning av långfristiga skulder	124 950	0
Minskning av kortfristiga skulder	22 321	365 106
	<b>1 282 679</b>	<b>1 721 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>511 806</b>	<b>447 621</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>64 185</b>	<b>154 083</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har präglats av ovisshet med anledning av räntehöjningar, inflation och stigande elpriser. Föreningens räntekostnader har under året varit fortsatt låga men för att förbereda föreningens ekonomi inför kommande omförhandling av lån och med anledning av stora underhållsinvesteringar föregående år har beslut tagits om ytterligare en avgiftshöjning. Denna höjning trädde i kraft den 1 januari 2023.

Ekonomi i föreningen är på en balanserad nivå och avgiftsnivån och skuldsättning är fortsatt lägre än jämförbara föreningar.

Under året har en ozonrenare och ventilation installerats i soprummet samt att den tidigare hyreslokalen har renoverats och iordningställt till en övernattningslägenhet som kommer att tas i bruk under första kvartalet 2023.

Under året har föreningen även bytt försäkringsbolag och slutit kollektivt bredbandsavtal som träder i kraft under 2023.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	547	515	516	516
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	1 320	1 440	1 440
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 662	3 713	3 437	3 488
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	11	9	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	108	92	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	30	27	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	37	38	39
Soliditet (%)	49	49	50	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	-195	-758	-24
Nettoomsättning (tkr)	1 341	1 294	1 306	1 308

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 448 m<sup>2</sup> bostäder och 25 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 008 563	0	0	7 008 563
Upplåtelseavgifter	2 307 372	0	0	2 307 372
Fond för yttre underhåll	1 306 927	234 534	-121 954	1 194 347
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 622 862</b>	<b>234 534</b>	<b>-121 954</b>	<b>10 510 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 671 353	-234 534	-172 937	-1 263 882
Årets resultat	70 333	70 333	294 891	-294 891
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 601 020</b>	<b>-164 201</b>	<b>121 954</b>	<b>-1 558 773</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 021 842</b>	<b>70 333</b>	<b>0</b>	<b>8 951 509</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 436 819
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 534
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 601 020</b>

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

26 260
<b>-1 574 760</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 340 875	1 293 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 110	7 115
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 344 985</b>	<b>1 300 834</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-804 560	-1 046 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 574	-158 954
Personalkostnader	Not 6	-56 955	-56 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 334	-140 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 157 423</b>	<b>-1 403 044</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>187 562</b>	<b>-102 209</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 320	-92 706
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 230</b>	<b>-92 681</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>70 333</b>	<b>-194 891</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 8	0	-100 000
		<b>0</b>	<b>-100 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>70 333</b>	<b>-294 891</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9,15	17 783 320	17 917 439
Inventarier	Not 10	18 025	24 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 801 345</b>	<b>17 941 679</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 802 945</b>	<b>17 943 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 485	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	509 785	449 362
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>511 270</b>	<b>449 362</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 488	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 488</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>512 758</b>	<b>449 362</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 315 703</b>	<b>18 392 641</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 315 935	9 315 935
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 306 927	1 194 347
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 622 862</b>	<b>10 510 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 671 353	-1 263 882
Årets resultat		70 333	-294 891
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 601 020</b>	<b>-1 558 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 021 842</b>	<b>8 951 509</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 947 795	6 855 470
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 947 795</b>	<b>6 855 470</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 015 975	2 233 250
Leverantörsskulder		84 062	62 004
Skatteskulder		3 610	7 946
Övriga skulder		0	3 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	242 419	279 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 346 067</b>	<b>2 585 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 315 703</b>	<b>18 392 641</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	91 år	91 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 338 011	1 260 029
Hyror lokaler	0	33 000
Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	700
Öresutjämning	-34	-10
	<b>1 340 875</b>	<b>1 293 719</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 929	0
Övriga intäkter	181	7 115
	<b>4 110</b>	<b>7 115</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	24 571	3 918
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 620	15 603
	Snöröjning/sandning	6 273	0
	Städning entreprenad	43 678	41 078
	Hissbesiktning	4 080	3 872
	Gemensamma utrymmen	2 591	2 349
	Gård	2 545	5 908
	Serviceavtal	5 188	5 100
	Förbrukningsmateriel	-665	7 806
		<b>95 880</b>	<b>85 634</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	95 818
	Tvättstuga	1 990	0
	Lås	7 664	2 579
	Hiss	5 299	1 500
	Mark/gård/utemiljö	9 751	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 540
	Vattenskada	0	64 989
		<b>24 704</b>	<b>173 426</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	121 954
	Sophantering/återvinning	26 261	0
		<b>26 261</b>	<b>121 954</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 734	26 637
	Värme	251 008	266 232
	Vatten	95 145	73 983
	Sophämtning/renhållning	77 563	60 566
		<b>467 449</b>	<b>427 418</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 410	124 252
	Kabel-TV	44 164	42 178
		<b>115 574</b>	<b>166 430</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 692</b>	<b>71 942</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>804 560</b>	<b>1 046 804</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	2 813
	Tele- och datakommunikation	7 652	7 439
	Juridiska åtgärder	0	30 475
	Inkassering avgift/hyra	466	976
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	15 000
	Föreningskostnader	3 575	0
	Fritids- och trivselkostnader	419	0
	Förvaltningsarvode	115 952	75 982
	Administration	8 197	5 997
	Konsultarvode	0	20 270
		<b>155 574</b>	<b>158 954</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	11 955	11 952
		<b>56 955</b>	<b>56 952</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	96 379	96 379
	Förbättringar	37 740	37 740
	Inventarier	6 215	6 215
		<b>140 334</b>	<b>140 334</b>

<b>Not 8</b>	<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Extraordinära kostnader	0	100 000
		<b>0</b>	<b>100 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 844 923	19 844 923
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 844 923</b>	<b>19 844 923</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 927 483	-1 793 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 119	-134 119
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 061 602</b>	<b>-1 927 483</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 783 320</b>	<b>17 917 439</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 570 422	3 570 422
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 178 000	25 191 000
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	52 000 000
		<b>78 178 000</b>	<b>77 191 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 000 000	77 000 000
	Lokaler	178 000	191 000
		<b>78 178 000</b>	<b>77 191 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	203 438	203 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>203 438</b>	<b>203 438</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-179 198	-172 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 215	-6 215
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-185 413</b>	<b>-179 198</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 025</b>	<b>24 240</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>



<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	-5 962	1 741
	Klientmedel hos SBC	201 204	325 596
	Fordringar	5 429	0
	Räntekonto hos SBC	309 114	122 025
		<b>509 785</b>	<b>449 362</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 194 347	1 757 349
	Reservering enligt stadgar	234 534	231 573
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 954	-794 575
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 306 927</b>	<b>1 194 347</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,770 %	2 073 500	2 108 450	2027-01-20
	Nordea	1,110 %	1 850 000	1 850 000	2025-03-19
	Nordea	0,980 %	2 149 295	2 239 295	2024-03-20
	Nordea	1,050 %	2 890 975	2 890 975	2023-03-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 963 770</b>	<b>9 088 720</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 015 975	-2 233 250	
			<b>5 947 795</b>	<b>6 855 470</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 338 770 kr.

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

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	0	82 079
	Arvoden	82 712	68 570
	Sociala avgifter	25 988	21 545
	Ränta	9 159	1 860
	Avgifter och hyror	124 560	105 251
		<b>242 419</b>	<b>279 305</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den avgiftshöjning som beslutades om och kommunicerades ut under 2022 trädde i kraft den 1 januari 2023. Under första kvartalet 2023 planeras den gemensamma övernattningslägenheten tas i bruk. Den 1 april 2023 träder det kollektiva bredbandsavtalet i kraft.

Styrelsen kommer fortsatt att följa utvecklingen av det ekonomiska läget och vidta åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Erik Engström  
Ordförande

Alexander Aas  
Ledamot

Lars Johan Lundquist  
Ledamot

Gustaf Magnusson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Göteborg AB

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Signera bokslut-fb-1050-2023-03-22 (1).pdf**

Unikt dokument-id:  
**7cbc1460-bf07-4fb3-974e-451553323853**

Dokumentets fingeravtryck:  
d4213b2b15380ca18cb2d906317a413b28b6a559ca9d52b6cb6cbe212fa77410134454028fac88682509  
c4d91347a9a9d034cdf57c0167e8856924035a603289

## Undertecknare

 <p><b>Erik Engström</b> Grönsiskan 9 (1050)</p> <p>E-post: erik.w.t.engstrom@gmail.com Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 83.248.67.234 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Erik William Tjelvar Engström (19950426****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-03 15:29:36 UTC</p> 
 <p><b>Alexander Aas</b> Grönsiskan 9 (1050)</p> <p>E-post: alexander.aas90@gmail.com Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 83.252.27.208 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: David Alexander Aas (19901027****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-04 06:19:55 UTC</p> 
 <p><b>Lars Johan Lundquist</b> Grönsiskan 9 (1050)</p> <p>E-post: larslundkvist1@gmail.com Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.7 Apple iPad (tablet) IP nummer: 83.248.106.141 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LARS LUNDQUIST (19510603****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-05 07:02:02 UTC</p> 
 <p><b>Gustaf Magnusson</b> Grönsiskan 9 (1050)</p> <p>E-post: gustaf.magnusson@me.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.129.199.119 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Gustaf Roland Magnusson (19910711****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-08 10:43:33 UTC</p> 



## Undertecknare



**Joel Erixon**  
Grönsiskan 9 (1050)

E-post: joel.erixon@bdo.se  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10  
Unknown (desktop)  
IP nummer: 83.218.79.138  
IP Plats: Svanesund, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: JOEL  
ERIXON (19791031\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-08 11:05:45 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-08 11:05:45 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-08 11:05:45 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Joel Erixon (joel.erixon@bdo.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.218.79.138 - IP Plats: Svanesund, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 11:05:38 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Joel Erixon (joel.erixon@bdo.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.218.79.138 - IP Plats: Svanesund, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 11:05:19 UTC

Dokumentet öppnades av Joel Erixon (joel.erixon@bdo.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.218.79.138 - IP Plats: Svanesund, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 10:43:41 UTC

Dokumentet skickades till Joel Erixon (joel.erixon@bdo.se)  
Enhet: ()

2023-05-08 10:43:33 UTC

Dokumentet signerades av Gustaf Magnusson (gustaf.magnusson@me.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 10:43:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Gustaf Magnusson (gustaf.magnusson@me.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 10:43:04 UTC

Dokumentet lästes igenom av Gustaf Magnusson (gustaf.magnusson@me.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 10:42:43 UTC

Dokumentet öppnades av Gustaf Magnusson (gustaf.magnusson@me.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 07:02:02 UTC

Dokumentet signerades av Lars Johan Lundquist (larslundkvist1@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.7 Apple iPad (surfplatta)  
IP nummer: 83.248.106.141 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-05 07:01:56 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Johan Lundquist (larslundkvist1@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.7 Apple iPad (surfplatta)  
IP nummer: 83.248.106.141 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-05 07:01:04 UTC

Dokumentet öppnades av Lars Johan Lundquist (larslundkvist1@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.7 Apple iPad (surfplatta)  
IP nummer: 83.248.106.141 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 06:19:55 UTC

Dokumentet signerades av Alexander Aas (alexander.aas90@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.252.27.208 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2023-05-04 06:19:49 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Alexander Aas (alexander.aas90@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.252.27.208 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-03 15:29:36 UTC Dokumentet signerades av Erik Engström (erik.w.t.engstrom@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.248.67.234 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-03 15:29:30 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Engström (erik.w.t.engstrom@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.248.67.234 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-03 15:29:08 UTC Dokumentet lästes igenom av Erik Engström (erik.w.t.engstrom@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.248.67.234 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-03 15:26:48 UTC Dokumentet öppnades av Erik Engström (erik.w.t.engstrom@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.248.67.234 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-03 09:00:25 UTC Dokumentet öppnades av Alexander Aas (alexander.aas90@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 217.215.145.33 - IP Plats: Vaestra Froelunda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-03 08:57:27 UTC Dokumentet skickades till Lars Johan Lundquist (larslundkvist1@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-03 08:57:24 UTC Dokumentet skickades till Gustaf Magnusson (gustaf.magnusson@me.com)  
Enhet: ()

2023-05-03 08:57:22 UTC Dokumentet skickades till Erik Engström (erik.w.t.engstrom@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-03 08:57:20 UTC Dokumentet skickades till Alexander Aas (alexander.aas90@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-03 08:57:18 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-05-03 08:57:06 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141



