



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 Ödmansgatan

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 2019 och 2048.
- 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 2006-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 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 Diakonen. Föreningens andel är 16,9 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården.

Styrelsen

Johan Karlsson	Ordförande
Per Balte	Ledamot
Erika Tiefensee	Ledamot

Jenny Anna Maria Cecilia Hipkiss	Suppleant
William Horn	Suppleant
Elina Lindfors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Rindeborg	Ordinarie Extern	Johan Rindeborg Revision och Konsult
-----------------	------------------	--------------------------------------

Valberedning

Johanna Colling
Janye Höynä

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2023-09-18. Beslut om övergång till IMD.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 15:5	2006	Göteborg
Kyrkbyn 15:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

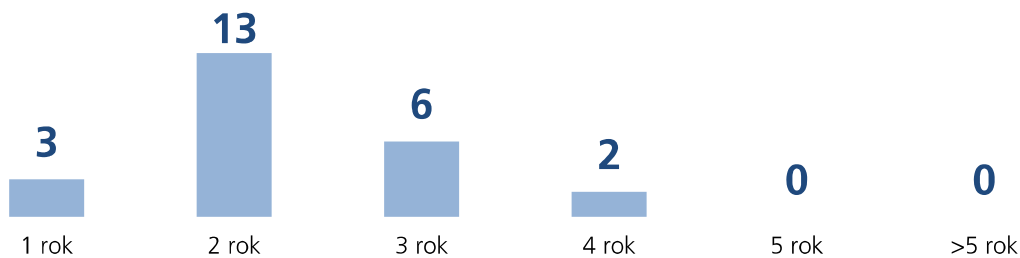
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 435 m², varav 1 435 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Takpannor	2022	Leinar på taket
Målning Spritputs	2022	Lavio
Diverse renovering fasader	2022	Lavio
Målning Träfasad	2022	Lavio
Renovering Badrum	2021	CL Byggmontage AB
Statusbedömning	2020	Utförd av SBC
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning Fönster	2022	7 fönster byttes. ingen målning 2022
Hel målning Trapphus	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Wira fastighetsskötsel AB

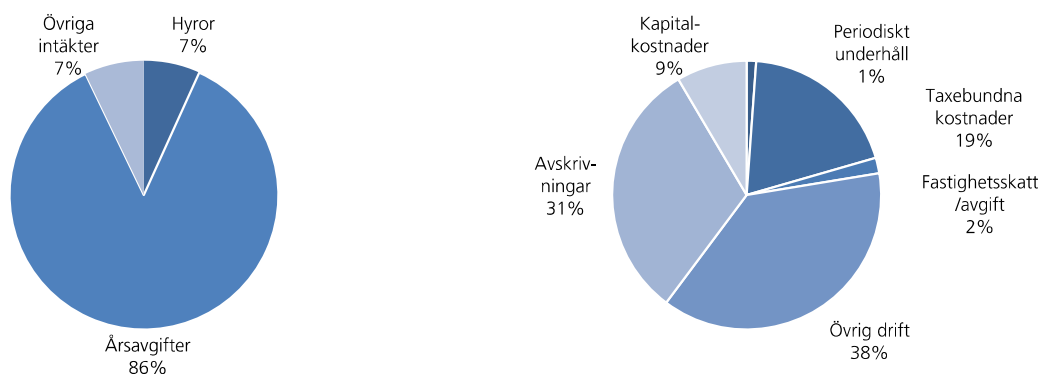
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 757 391	1 743 860
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 246 413	1 244 013
Finansiella intäkter	5 993	1 619
Minskning kortfristiga fordringar	44 479	0
Medlemsinsatser	0	49 000
Ökning av långfristiga skulder	5 132 376	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 403	49 798
	6 456 664	1 344 430
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 159 880	1 081 387
Finansiella kostnader	162 325	127 795
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 262 259	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	50 593
Minskning av långfristiga skulder	0	71 124
	6 584 464	1 330 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 629 593	1 757 391
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-127 799	13 532

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har väsentligt underhåll skett på byggnaden. Taket har bytts, tegel samt plåt. fasaden har bytts ut. Pusten har bättrats samt målats och byggnadens utsida har dränerats. LED-konvertering har ägt rum. en IMD installation skall ske, fått godkänt för installation dec 2022. Även solpaneler har installerats och väntar på inkoppling. Skall ske samtidigt som IMD.

Då byggnaden var i ett sämre skick än vad vi tidigare trott har renoveringen dragit ut på tid och varit betydligt mer kostsamt än vi kunnat ana. Plåten fick bytas på taket. Det fanns ingen luftspalt bakom fasaden. saknades ventilation på taket. dränering då vatten trängde genom väggen i källaren var arbeten som vi inte hade räknat med. men nu vet vi att jobbet är ordentligt gjort och byggnaden är i ett väsentligt bättre skick än när vi gick in i 2022

Det har varit kostsamt men vi hoppas att det åtgärder vi gjort: IMD, Solpaneler samt led konvertering skall göra att de fasta utgifterna sänks avsevärt nu när Räntorna ökat. vilket förhoppningsvis kommer visa på en ekonomi som gör att föreningen finns kvar även efter de bistra tider som nu har oss i ett järngrepp.

Vi började 2022 även att titta på kostnader som föreningen kan sköta själv och jobbar just nu med ett avtal som gör att föreningens medlemmar sköter om städningen i stället för att en extern firma skall sköta detta. vi har även en kommande installation av diakonens sopkärl som skall stå på föreningens mark där diakonen betalar en hyra för att de har dem hos oss.

Vi har gjort en Avgiftshöjning på 12% och väntar även på förhandling då hyreshöjningen på 15% inte godtogs.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	745	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 188	7 612	7 661	7 712
Elkostnad/m ² totalyta	63	33	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	141	130	99	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	48	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	89	64	98
Soliditet (%)	40	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-666	-171	105	24
Nettoomsättning (tkr)	1 242	1 231	1 153	1 141

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 533 498	0	0	11 533 498
Upplåtelseavgifter	848 840	0	0	848 840
Fond för yttre underhåll	530 939	235 631	-125 143	420 451
S:a bundet eget kapital	12 913 277	235 631	-125 143	12 802 789
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 149 264	-235 631	-46 016	-867 618
Årets resultat	-666 043	-666 043	171 159	-171 159
S:a ansamlad förlust	-1 815 307	-901 674	125 143	-1 038 776
S:a eget kapital	11 097 970	-666 043	0	11 764 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-666 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-913 633
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 631
summa balanserat resultat	-1 815 307

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

21 000
-1 794 307

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 242 316	1 230 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 097	13 156
Summa rörelseintäkter		1 246 413	1 244 013
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-849 966	-871 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 439	-146 985
Personalkostnader	Not 6	-63 474	-62 881
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-596 244	-207 609
Summa rörelsekostnader		-1 756 124	-1 288 996
RÖRELSERESULTAT		-509 711	-44 983
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 993	1 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 325	-127 795
Summa finansiella poster		-156 332	-126 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-666 043	-171 159
ÅRETS RESULTAT		-666 043	-171 159

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	25 771 477	21 141 545
Pågående byggnation	Not 9	37 500	0
Inventarier	Not 10	2 244	3 662
Summa materiella anläggningstillgångar		25 811 221	21 145 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 811 221	21 145 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 981	49 388
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 221 756	1 270 350
Summa kortfristiga fordringar		1 235 737	1 319 738
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		431 431	519 708
Summa kassa och bank		431 431	519 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 667 168	1 839 445
SUMMA TILLGÅNGAR		27 478 388	22 984 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 382 338	12 382 338
Fond för yttre underhåll	Not 12	530 939	420 451
Summa bundet eget kapital		12 913 277	12 802 789
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 149 264	-867 618
Årets resultat		-666 043	-171 159
Summa ansamlad förlust		-1 815 307	-1 038 776
SUMMA EGET KAPITAL		11 097 970	11 764 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 771 845	6 797 325
Summa långfristiga skulder		10 771 845	6 797 325
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 283 124	4 125 268
Leverantörsskulder		57 092	71 486
Skatteskulder		36 456	69 312
Övriga skulder		10 462	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	221 440	157 248
Summa kortfristiga skulder		5 608 574	4 423 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 478 388	22 984 652

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	62 år	0
Yttertak	60 år	0
Fasader/Balkonger	14 år	0
Fönster/dörrar och portar	7 år	0
Stomkomplettering förening	15 år	0
Stomkomplettering medlem	8 år	0
Stamledningar VA	4 år	0
Värmesystem	37 år	0
Luftbehandlingssystem	15 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	26 år	0
Utemiljö allmänt	2 år	0
Inventarier	15 år	15 år
Solceller	25 år	-

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 073 170	1 068 612
	Hyror bostäder	65 099	63 416
	Hyror parkering	16 450	16 800
	Hyror förråd	2 483	4 584
	Bredbandsintäkter	86 112	77 441
	Hyresrabatt	-9 450	0
	Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
	Öresutjämning	-1	4
		1 242 316	1 230 857
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	388
	Återbäring försäkringsbolag	3 581	3 058
	Övriga intäkter	516	9 710
		4 097	13 156
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	75 810	74 553
	Fastighetskötsel beställning	1 575	0
	Bevakning	0	8 370
	Gård	342	906
	Förbrukningsmateriel	79 148	1 964
	Brandskydd	0	1 995
		156 875	87 788
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 625	0
	Lås	0	5 168
	VVS	0	10 515
	Elinstallationer	0	32 148
	Bredband	0	4 150
		10 625	51 980
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	125 143
	Lås	21 000	0
		21 000	125 143
	Taxebundna kostnader		
	El	90 256	47 961
	Värme	202 664	186 942
	Vatten	72 065	68 880
	Sophämtning/renhållning	4 778	6 939
		369 763	310 722

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 464	46 929
	Samfällighetsavgift	94 640	94 640
	Kabel-TV	25 798	24 616
	Bredband	86 346	94 687
		255 248	260 872
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	36 456	35 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	849 966	871 521
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	3 439
	Juridiska åtgärder	10 876	57 063
	Revisionsarvode extern revisor	0	5 125
	Föreningskostnader	3 775	3 323
	Förvaltningsarvode	77 946	76 272
	Administration	21 715	2 401
	Konsultarvode	125 750	-5 348
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
	OBS konto	34	0
		246 439	146 985
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 850
	Sociala kostnader	15 174	15 031
		63 474	62 881
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	203 095
	Stomme och grund K3	257 013	0
	Yttertak K3	31 316	0
	Fasader/balkonger K3	34 369	0
	Fönster/dörrar och portar K3	27 525	0
	Stomkomplettering förening K3	36 660	0
	Stomkomplettering medlem K3	68 738	0
	Stamledningar VA K3	22 913	0
	Värmesystem K3	18 617	0
	Luftbehandlingssystem K3	30 550	0
	Förbättringar	5 260	2 813
	Fastighetsel inkl. svagström K3	38 952	0
	Utemiljö allmänt K3	22 913	0
	Inventarier	1 418	1 702
		596 244	207 609

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 912 801	22 912 801
	Nyanskaffningar	5 224 759	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 137 560	22 912 801
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 771 256	-1 565 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-594 826	-205 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 366 082	-1 771 256
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 771 477	21 141 545
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 288 000	9 288 000
		22 888 000	22 888 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 888 000	22 888 000
		22 888 000	22 888 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad, laddbox	37 500	0
		37 500	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 784	25 784
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 784	25 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 122	-20 421
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 418	-1 702
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 540	-22 123
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 244	3 661
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	23 594	32 666
	Klientmedel hos SBC	575 179	309 370
	Räntekonto hos SBC	622 983	928 313
		1 221 756	1 270 350

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	420 451	203 570
	Reservering enligt stadgar	235 631	235 631
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 143	-18 750
	Vid årets slut	530 939	420 451

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,700 %	4 397 349	4 410 849	2024-01-17
	Nordea	0,700 %	2 399 976	2 408 976	2024-01-17
	Nordea	0,970 %	4 061 644	4 102 768	2024-02-01
	Nordea	3,000 %	3 196 000	0	2023-06-27
	Nordea	2,160 %	2 000 000	0	2023-10-18
	Summa skulder till kreditinstitut		16 054 969	10 922 593	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 283 124	-4 125 268	
			10 771 845	6 797 325	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 699 349 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	28 166	16 754
	Arvoden	23 800	23 800
	Sociala avgifter	7 478	7 478
	Ränta	42 489	14 275
	Avgifter och hyror	113 061	94 941
	El	6 446	0
		221 440	157 248

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Johan Karlsson
Ordförande

Per Balte
Ledamot

Erika Tiefensee
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Rindeborg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ödmansgatan

Organisationsnummer 769614-5049

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ödmansgatan för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2022-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ödmansgatan för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg enligt datum för elektronisk signering

Johan Rindeborg
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 073 000	1 073 170	1 068 000
Hyror bostäder	65 000	65 099	63 000
Hyror parkering	12 000	16 450	16 000
Hyror förråd	2 000	2 483	4 000
Bredbandsintäkter	86 000	86 112	86 000
Hysesrabatt	0	-9 450	0
Överlåtelse/pantsättning	3 000	8 453	0
Öresutjämning	0	-1	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 581	0
Övriga intäkter	0	516	0
	1 241 000	1 246 413	1 237 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-83 000	-75 810	-78 000
Fastighetskötsel beställning	0	-1 575	-7 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-11 000
Bevakning	-10 000	0	-9 000
Gård	-1 000	-342	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-79 148	-3 000
Brandskydd	-3 000	0	-1 000
	-103 000	-156 875	-114 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-64 000	-10 625	-73 000
	-64 000	-10 625	-73 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-21 000	0
	0	-21 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-74 000	-90 256	-35 000
Värme	-206 000	-202 664	-149 000
Vatten	-76 000	-72 065	-65 000
Sophämtning/renhållning	-8 000	-4 778	-8 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-364 000	-369 763	-260 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-48 464	-48 000
Samfällighetsavgift	-105 000	-94 640	-77 000
Kabel-TV	-28 000	-25 798	-26 000
Bredband	-105 000	-86 346	0
	-290 000	-255 248	-151 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-12 401	-36 456	-13 000
	-12 401	-36 456	-13 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 563	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-10 876	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	0	-11 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 775	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-77 946	-79 000
Administration	-7 000	-21 715	-8 000
Konsultarvode	0	-125 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 780	-5 000
OBS konto	0	-34	0
	-111 000	-246 439	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-48 300	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 174	-15 000
	-61 000	-63 474	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-204 000	0	-204 000
Stomme och grund K3	0	-257 013	0
Yttertak K3	0	-31 316	0
Fasader/balkonger K3	0	-34 369	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-27 525	0
Stomkomplettering förening K3	0	-36 660	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-68 738	0
Stamledningar VA K3	0	-22 913	0
Värmesystem K3	0	-18 617	0
Luftbehandlingsystem K3	0	-30 550	0
Förbättringar	-32 000	-5 260	-3 000
Fastighetsl. inkl. svagströ K3	0	-38 952	0
Utemiljö allmänt K3	0	-22 913	0
Inventarier	-2 000	-1 418	-2 000
	-238 000	-596 244	-209 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 243 401	-1 756 124	-992 000
RÖRELSERESULTAT	-2 401	-509 711	245 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 843	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	85	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	65	0
Låneräntor	-91 000	-108 061	-130 000
Räntekostnader skattekonto	0	-22	0
Övriga räntekostnader	0	-112	0
Övriga finansiella kostnader	0	-54 130	0
	-91 000	-156 332	-130 000
RESULTAT	-93 401	-666 043	115 000

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