



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 Havstruten

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 2010 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2001-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-11 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

Mija Renström	Ordförande
David Holmdahl	Ledamot
Marie Karlsson	Ledamot
Björn Lindgren	Ledamot
Jerrick svenheden	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Nilsson	Ordinarie Extern	Moore Ranby AB
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Karin Westerlund
Martina Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LANDALA 29:15	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

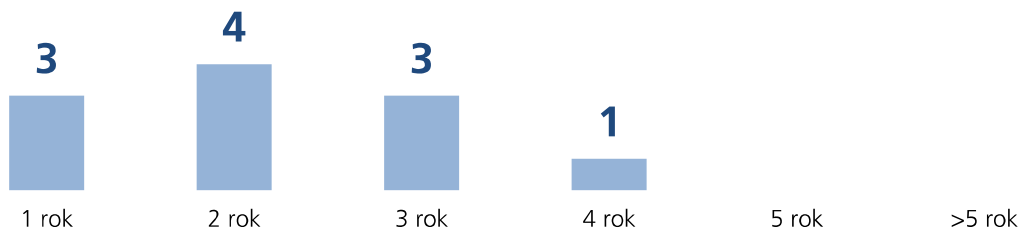
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 659 m², varav 659 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Snickeri och målar stuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fuktutredning	2022	Samt översyn av ventilation
Porttelefoner nya	2022	
Reliningen för 2023	2022	Upphandlat den kommande reliningen som genomförs av Proline v 2 2023.
Energideklaration	2022	
Nytt torkskåp	2021	
ny köskran hyreslägenheten	2020	
handikapps anpassat badrum	2020	
Inget utfört	2019	
Byte av panel och målning fasad	2018	takfönster staket sop
Torktumlare	2017	
Kyl frys till Hyreslägenhet	2015	
Ijudisolering Hyreslägenhet	2014	
Uppdatering av porttelefoner	2014	
Plåt på skorsten	2014	
Ny torktumlare, nytt torkskåp	2013	
OVK besiktning godkänd	2012	
Spolning av stammar	2012	
Uppsättning av brandsläckare, brandvarnare i trappuppgångarna	2012	
renovering av tak	2011	
Ny tvättmaskin	2011	
Omdränering och upprustning av mur	2010 - 2011	
renovering av staket	2010 - 2011	
planering av innegården	2010 - 2011	
mindre arbeten på tak	2010	
Ommålning fasad	2008	
Uppgradering av värmesystem	2007	
Renovering badrum hyresgäster	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2023	
Reparation av tak / fukt	2023	Förbättra ventilation och tätning av takfönster
Avloppsrör renovering	2023	Förberedelserna har varit under 2022 men utförts jan 2023
Renovering trappuppgångar	2023	Samt dörrar & entréer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningens medlemmar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetsskötsel städ	Kinga upphandlat av SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar 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 60 % kvinnor och 40 % 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.

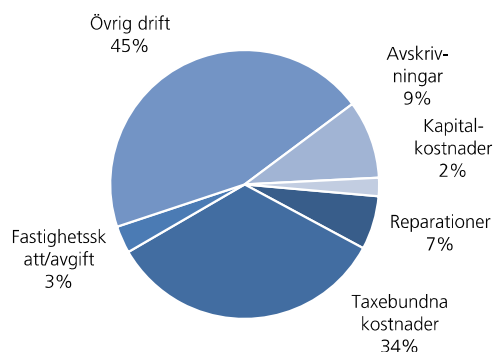
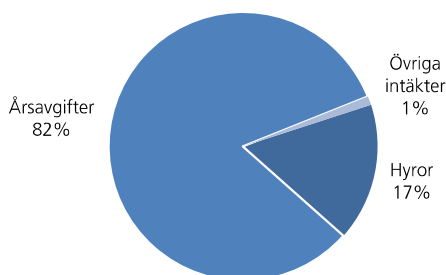
Föreningens ekonomi

Höjning av hyra för hyresrätt 2%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	416 166	383 483
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	497 037	489 295
Finansiella intäkter	1 271	173
	498 308	489 468
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	478 365	423 707
Finansiella kostnader	11 801	9 333
Ökning av materiella anläggningstillgångar	92 619	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 708	642
Minskning av kortfristiga skulder	39 376	23 104
	627 869	456 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	286 605	416 166
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-129 561	32 683

*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

Sammanfattning 2022

Styrelsen har gått flera webbutbildningar som erbjuds via SBC,
"Styrelsearbete"
"Entreprenörens ansvar vid brister i entreprenaden"
"Om budgetarbete"

- Vi har kontrollerat och uppdaterat avtal gällande ekonomi, försäkringar och uppdaterat med korrekt info.
- Upphandlat den kommande reliningen som genomförs av Proline v 2 2023.
- Uppdaterat avtal gällande fastighetskötsel med 2 storstäd/år + fönsterputs.
- Tecknat ett löpande avtal gällande teknisk förvaltning med SBC. Nu har vi en teknisk förvaltare som ronderar i fastigheten regelbundet.
- Inköp av nya porttelefoner samt nya lås och dörrstängare till ytterdörrar till entré och portuppgång.
- Tagit fram en underhållsplan 50 år framåt i samarbete med Mattias Dalhersted på SBC.
 - Genomfört flera workshops med medlemmar gällande skötsel och diskuterat önskemål kring hur vi kan organisera rum och behov av inköp gällande inventarier.
- Beställt en fuktutredning på hela huset i samband med översyn av ventilation och obligatorisk ventilationskontroll.
- Beställt en Energideklaration
- Förbättrat innergården med möbler och plantor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	675	675	664
Hyror/m ² hyresrättsyta	986	977	977	977
Lån/m ² bostadsrättsyta	701	760	819	878
Elkostnad/m ² totalyta	35	24	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	116	102	90	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	57	50	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	14	16	14
Soliditet (%)	93	93	92	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	6	107	110
Nettoomsättning (tkr)	493	482	483	476

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 659 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	4 913 141	0	0	4 913 141
Upplåtelseavgifter	3 755 900	0	0	3 755 900
Ack kostnad för nyupplåtelse	-7 906	0	0	-7 906
Fond för yttre underhåll	329 624	179 249	-18 125	168 500
S:a bundet eget kapital	8 990 759	179 249	-18 125	8 829 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 000 339	-179 249	23 717	-1 844 807
Årets resultat	-42 694	-42 694	-5 592	5 593
S:a fritt eget kapital	-2 043 033	-221 943	18 125	-1 839 215
S:a eget kapital	6 947 726	-42 694	0	6 990 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 694
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 821 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 249
summa balanserat resultat	-2 043 033

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 043 033
----------------------------------	-------------------

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	492 980	481 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 057	7 774
Summa rörelseintäkter		497 037	489 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-319 832	-294 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 528	-134 719
Personalkostnader	Not 6	-5	5 519
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-50 836	-50 836
Summa rörelsekostnader		-529 201	-474 543
RÖRELSERESULTAT		-32 164	14 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 271	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 801	-9 333
Summa finansiella poster		-10 530	-9 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 694	5 593
ÅRETS RESULTAT		-42 694	5 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	7 161 686	7 119 903
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 161 686	7 119 903
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 163 186	7 121 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 251	880
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	303 196	432 420
Summa kortfristiga fordringar		309 447	433 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		309 447	433 300
SUMMA TILLGÅNGAR		7 472 633	7 554 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 661 135	8 661 135
Fond för yttre underhåll	Not 12	329 624	168 500
Summa bundet eget kapital		8 990 759	8 829 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 000 339	-1 844 807
Årets resultat		-42 694	5 593
Summa fritt eget kapital		-2 043 033	-1 839 215
SUMMA EGET KAPITAL		6 947 726	6 990 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	417 350	452 350
Leverantörsskulder		19 527	26 508
Skatteskulder		34 558	33 468
Övriga skulder		4 299	5 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	49 173	46 215
Summa kortfristiga skulder		524 907	564 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 472 633	7 554 704

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	120 år	120 år
Porttelefon	10 år	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	409 416	401 390
Hyror bostäder	63 133	62 508
Hyror garage	19 195	17 596
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	28	28
	492 980	481 521

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	5 517
Återbäring försäkringsbolag	2 614	2 257
Övriga intäkter	1 443	0
	4 057	7 774

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	8 124	0
	Fastighetskötsel beställning	0	1 244
	Snöröjning/sandning	3 539	0
	Myndighetstillsyn	5 906	0
	Gemensamma utrymmen	15 634	189
	Gård	6 005	5 823
	Förbrukningsmateriel	270	120
		39 478	7 376
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 150	2 873
	Entré/trapphus	15 978	0
	Lås	12 657	6 047
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 453	0
	Tak	0	6 150
	Vattenskada	2 875	30 896
		35 113	45 966
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	18 125
		0	18 125
	Taxebundna kostnader		
	El	23 374	16 099
	Värme	76 603	67 399
	Vatten	37 584	37 570
	Sophämtning/renhållning	45 226	41 156
		182 787	162 224
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 248	23 361
	Kabel-TV	21 547	20 556
		44 795	43 917
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	17 659	16 899
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	319 832	294 507
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 250
	Tele- och datakommunikation	2 017	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 418	19 992
	Föreningskostnader	450	285
	Styrelseomkostnader	2 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	587	300
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	58 719	57 454
	Förvaltningsarvodena övriga	13 126	0
	Administration	4 041	1 020
	Konsultarvode	51 407	50 288
	Tidningar facklitteratur	349	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	0	4 130
	OBS konto	1 401	0
		158 528	134 719

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5	-3 005
	Sociala kostnader	0	-2 514
		5	-5 519
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	50 836	50 836
		50 836	50 836
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 203 576	8 203 576
	Nyanskaffningar	92 619	0
	Utrangeringar	-31 225	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 264 970	8 203 576
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 083 673	-1 032 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 836	-50 836
	Utrangeringar	31 225	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 103 284	-1 083 673
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 161 686	7 119 903
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 087 140	2 087 140
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 495 000	6 285 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	9 000 000
		17 095 000	15 285 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 000 000	15 200 000
	Lokaler	95 000	85 000
		17 095 000	15 285 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 720	20 720
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 720	20 720
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 720	-20 720
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 720	-20 720
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	16 591	16 254
	Klientmedel hos SBC	131 319	143 086
	Räntekonto hos SBC	155 286	273 080
		303 196	432 420
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	168 500	101 500
	Reservering enligt stadgar	179 249	67 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 125	0
	Vid årets slut	329 624	168 500

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,762 %	417 350	452 350	2023-01-23
Summa skulder till kreditinstitut		417 350	452 350	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-417 350	-452 350	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 242 350 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	5 000	4 995
Ränta	3 140	1 751
Avgifter och hyror	41 033	39 469
	49 173	46 215

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2023 - Relinings arbete startade vecka 2 för alla stammar i fastigheten. Årsavgifterna har höjts med 2%.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mija Renström
Ordförande

David Holmdahl
Ledamot

Marie Karlsson
Ledamot

Björn Lindgren
Ledamot

Jerrick svenheden
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havstruten

Org.nr 769606-9645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havstruten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Havstruten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 grundar 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	409 000	409 416	401 000
Hyror bostäder	62 000	63 133	62 000
Hyror garage	19 000	19 195	19 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 208	0
Öresutjämning	0	28	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 614	0
Övriga intäkter	0	1 443	0
	490 000	497 037	482 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-8 124	0
Fastighetskötsel beställning	-15 000	0	0
Snöröjning/sandning	0	-3 539	0
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-12 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-5 906	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	-15 634	0
Gård	-7 000	-6 005	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-270	-4 000
	-52 000	-39 478	-8 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-7 000	0	-6 000
Tvättstuga	0	-1 150	0
Entré/trapphus	0	-15 978	0
Lås	0	-12 657	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 453	0
Vattenskada	-60 000	-2 875	0
	-67 000	-35 113	-6 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-1 000 000
	0	0	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-25 000	-23 374	-17 000
Värme	-75 000	-76 603	-80 000
Vatten	-42 000	-37 584	-40 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-45 226	-47 000
	-188 000	-182 787	-184 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-23 248	-24 000
Kabel-TV	-23 000	-21 547	-22 000
	-49 000	-44 795	-46 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-16 007	-17 659	-18 000
	-16 007	-17 659	-18 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-313	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 017	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 418	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-6 000
Styrelseomkostnader	0	-2 500	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-587	0
Studieverksamhet	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-64 000	-58 719	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-13 126	0
Administration	-1 000	-4 041	-1 000
Konsultarvode	-10 000	-51 407	0
Tidningar facklitteratur	0	-349	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-5 000
OBS konto	0	-1 401	0
	-107 000	-158 528	-94 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 500	-5	-4 000
	-52 500	-5	-4 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-51 000	-50 836	-51 000
	-51 000	-50 836	-51 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-582 507	-529 201	-1 411 000
RÖRELSERESULTAT	-92 507	-32 164	-929 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 223	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Låneräntor	-50 000	-11 692	-7 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
Övriga räntekostnader	0	-99	0
	-50 000	-10 530	-7 000
RESULTAT	-142 507	-42 694	-936 000

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