

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 Nordenskiöldsgatan 18

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 2005 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-26 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

Martin Henningsson	Ordförande
Daniel Abrahamsson	Ledamot
Anders Eckerström	Ledamot
Rebecka Geber	Ledamot
Helena Hjeltvik	Ledamot
Adam Åhsberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Michael Fredman	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Margareta Hallin
Helena Hjeltvik

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 12:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.

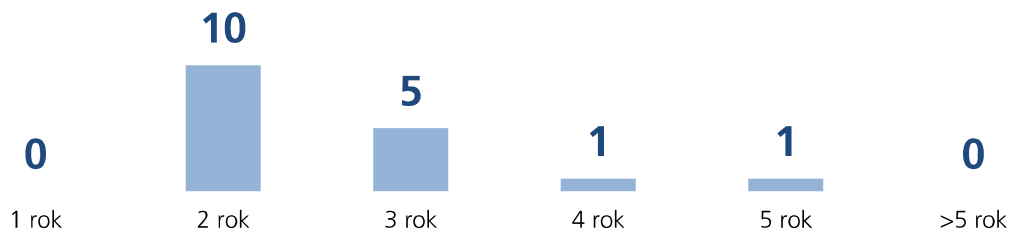
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 306 m², varav 1 150 m² utgör boyta och 156 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kafé, matvaror, bodega	156 m ²	2025-02-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya entree galler - golv	2022	Klar
Hyllor i våra förråd - gården	2022	Klar
Uppfräschning av lokal	2022	Klar
Uppfräschning av vår lokal	2022	Klar
OVK –godkänd	2022	Klar
Ny altandel och plank - gården	2022	Klar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering underhållsplan	2022	Fortlöpande
Genomgång värmesystem	2022	2023
vindsvåningar - pågår		
Påverkan av förstärkningspålning av grannfastighet Olivedalsgatan	2023	Framflyttat pga ränteläget
Hiss - äldre modell - byte/ändring	2024	osäkert när

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Esplanad
Trädgård	Föreningen genom trädgårdsgrupp, leds av Stina Gustafsson

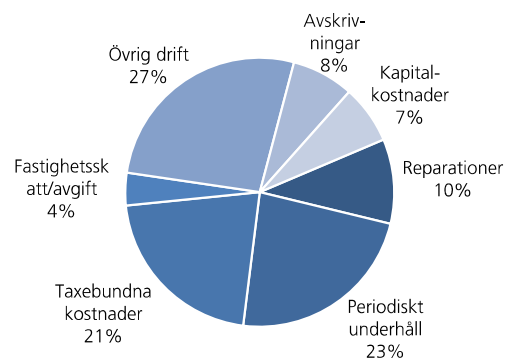
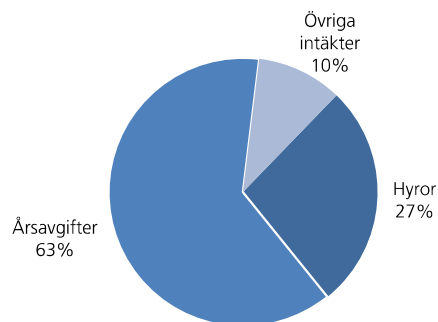
Föreningens ekonomi

Styrelsen har dagligen koll på marknaden och analyserar våra utgifter noggrant då räntor, fjärrvärme etc höjts och höjs regelbundet. Detta kan innebära att vi under 2023 kan komma behöva justera våra medlemsavgifter uppåt, dvs höja dem. Vi återkommer med mer information fortlöpande per mejl och meddelanden på våra tavlor i entré.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	414 024	753 050
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 086 419	962 017
Finansiella intäkter	1 313	314
Kapitaltillskott	258 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 084	59 597
	1 371 316	1 021 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 000 145	737 381
Finansiella kostnader	82 687	62 324
Ökning av kortfristiga fordringar	157 440	11 250
Minskning av långfristiga skulder	50 000	550 000
	1 290 272	1 360 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	495 068	414 024
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	81 044	-339 026

*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

Under 2022 utfördes en del arbeten:

- Vi satsade på att förbättra vår uthyrningslokal då underhållet var kraftigt eftersatt efter att förra hyresgästen flyttat ut efter över 30 år hos oss. Vi har satsat på mindre asbestsanering, förbättrade utskick, säkrat upp el och elcentral, ökat brandskyddet iom det etc. Nya hyresgästen, Bode Nord (Viktors Kaffe) har satsat stort med över 1M SEK på att få lokalen i det fina skick som nu är och mer ändamålsenlig.
- Föreningen har även återställt den fd. kylfläktplatsen på gården med liknande altan som vi redan har.
- Vi har försett altanen med ett staket mot grannfastigheten – för att uppnå en mer "privat" känsla vid vår altan.
- All belysning i källarplanet består numera enbart av LED-ljus.
- Dekorlampor på gården har kopplats bort då de utlöste regelbundna kortslutningar för oss vid regn.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	599	586	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 879	1 617	1 613	1 587
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 700	5 743	6 221	6 263
Elkostnad/m ² totalyta	25	12	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	100	112	85	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	34	92
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	48	62	78
Soliditet (%)	49	49	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82	75	146	-248
Nettoomsättning (tkr)	982	962	946	943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 150 m² bostäder och 156 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 985 096	0	0	12 985 096
Uppskrivningsfond	5 045 118	-21 609	0	5 066 727
Upplåtelseavgifter	1 918 227	0	0	1 918 227
Kapitaltillskott	1 301 150	258 500	0	1 042 650
Fond för yttre underhåll	687 102	120 565	-23 349	589 886
S:a bundet eget kapital	21 936 693	357 456	-23 349	21 602 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 099 996	-98 956	98 661	-15 099 701
Årets resultat	-82 414	-82 414	-75 312	75 312
S:a fritt eget kapital	-15 182 411	-181 370	23 349	-15 024 390
S:a eget kapital	6 754 282	176 086	0	6 578 197

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 414
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 979 432
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 565
summa balanserat resultat	-15 182 411

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

271 363
-14 911 048

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	982 378	961 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 041	240
Summa rörelseintäkter		1 086 419	962 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-883 360	-649 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 195	-51 458
Personalkostnader	Not 6	-50 591	-36 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 314	-87 314
Summa rörelsekostnader		-1 087 460	-824 695
RÖRELSERESULTAT		-1 041	137 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 313	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 687	-62 324
Summa finansiella poster		-81 374	-62 011
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 414	75 312
ÅRETS RESULTAT		-82 414	75 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	12 960 282
		13 047 596
Summa materiella anläggningstillgångar	12 960 282	13 047 596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 960 282	13 047 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	140 116	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	553 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	15 235
		15 094
Summa kortfristiga fordringar	709 326	469 544
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	568	1 866
Summa kassa och bank	568	1 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	709 895	471 411
SUMMA TILLGÅNGAR	13 670 176	13 519 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 903 323	14 903 323
Uppskrivningsfond		5 045 118	5 066 727
Kapitaltillskott		1 301 150	1 042 650
Fond för yttre underhåll	Not 11	687 102	589 886
Summa bundet eget kapital		21 936 693	21 602 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 099 996	-15 099 701
Årets resultat		-82 414	75 312
Summa fritt eget kapital		-15 182 411	-15 024 390
SUMMA EGET KAPITAL		6 754 282	6 578 197
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000	6 554 454
Summa långfristiga skulder		3 000 000	6 554 454
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 554 454	50 000
Leverantörsskulder		31 094	71 510
Skatteskulder		88 236	85 056
Övriga skulder		125 000	40 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	117 110	139 788
Summa kortfristiga skulder		3 915 894	386 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 670 176	13 519 007

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	130 år	130 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	681 468	689 052
Hyror lokaler momspliktiga	293 152	252 328
Bredbandsintäkter	20 400	20 400
Hysesrabatt	-20 130	0
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Öresutjämning	1	-3
	982 378	961 777

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	79 069	0
Övriga intäkter	24 972	240
	104 041	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	44 437	40 264
	Fastighetskötsel beställning	7 262	3 169
	Fastighetskötsel gård beställning	5 342	5 491
	Snöröjning/sandning	1 915	8 690
	Sotning	3 553	0
	Hissbesiktning	2 021	3 872
	Gemensamma utrymmen	6 345	17 442
	Gård	16 708	14 758
	Serviceavtal	8 217	9 537
	Förbrukningsmateriel	5 834	3 072
	Teleport/hissanläggning	845	0
	Brandskydd	0	12 204
		102 479	118 499
	Reparationer		
	Lokaler	765	0
	Gemensamma utrymmen	12 968	31 603
	Tvättstuga	1 675	0
	Entré/trapphus	8 750	7 278
	Lås	8 779	0
	VVS	0	51 253
	Värmeanläggning/undercentral	6 035	0
	Ventilation	27 739	12 550
	Elinstallationer	1 971	0
	Hiss	4 988	17 506
	Balkonger/altaner	37 116	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 327
	Vattenskada	8 401	3 393
		119 186	126 908
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	207 860	0
	VVS	0	23 349
	Mark/gård/utemiljö	63 503	0
		271 363	23 349
	Taxebundna kostnader		
	El	32 186	15 723
	Värme	130 544	145 815
	Vatten	38 811	43 297
	Sophämtning/renhållning	48 943	44 427
		250 484	249 262
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 096	29 638
	Kabel-TV	59 299	58 693
		94 395	88 331
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	45 453	42 783
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	883 360	649 132

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 352	2 188
	Tele- och datakommunikation	6 489	5 211
	Föreningskostnader	2 591	2 276
	Fritids- och trivselkostnader	4 442	3 172
	Förvaltningsarvode	32 872	32 172
	Administration	12 324	1 620
	Tidningar facklitteratur	684	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 370
		66 195	51 458
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 500	28 000
	Sociala kostnader	12 091	8 791
		50 591	36 791
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	38 678	38 678
	Förbättringar	27 027	27 027
	Uppskrivning byggnad	21 609	21 609
		87 314	87 314

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 651 349	8 651 349
	Utgående anskaffningsvärde	8 651 349	8 651 349
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 434 250	5 434 250
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-21 609	-21 609
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-367 523	-345 913
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 045 118	5 066 727
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-670 480	-604 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-65 705	-65 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-736 185	-670 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 960 282	13 047 596
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 966 155	4 966 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 023 000	13 685 000
	Taxeringsvärde mark	22 940 000	20 313 000
		37 963 000	33 998 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	32 200 000
	Lokaler	1 963 000	1 798 000
		37 963 000	33 998 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	42 830	42 293
	Momsavräkning	16 646	0
	Klientmedel hos SBC	220 207	243 123
	Räntekonto hos SBC	274 292	169 034
		553 975	454 450
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Kabel-TV	15 235	15 094
		15 235	15 094

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	589 886	520 300
	Reservering enligt stadgar	120 565	120 565
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 349	-50 979
	Vid årets slut	687 102	589 886

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,070 %	3 554 454	3 604 454	2023-02-15
	Nordea	1,590 %	3 000 000	3 000 000	2025-02-17
	Summa skulder till kreditinstitut		6 554 454	6 604 454	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 554 454	-50 000	
			3 000 000	6 554 454	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 304 454 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 245 463	10 245 463

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	20 344	21 296
	Ränta	10 267	7 125
	Avgifter och hyror	86 499	111 368
		117 110	139 788

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vår hiss är av en äldre modell och reservdelar till den kommer enligt vår serviceleverantör, Kone att begränsas framöver from preliminärt 2024. Detta kommer inom några år att behövas åtgärdas och ett byte är kostsamt för oss då det också är helt nya säkerhetsregler för "nya" hissar som vi då måste förhålla oss till.

Årsavgifterna 2022 – Trots stor osäkerhet på marknaden med betydande inflation, ökade räntor etc. lyckades vi med att INTE behöva höja våra avgifter.

För kommande verksamhetsår, 2023 och framöver behöver vi nogsamt följa och se vad som händer med ytterligare ökade räntekostnader, dyrare fjärrvärme och oplanerade underhållsarbeten/kostnader som utgör våra största enskilda kostnader i vår Brf.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Martin Henningsson
Ordförande

Daniel Abrahamsson
Ledamot

Anders Eckerström
Ledamot

Rebecka Geber
Ledamot

Helena Hjeltvik
Ledamot

Adam Åhsberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Michael Fredman
Intern revisor

Revisionsberättelse

För Brf Nordenskiöldsgatan 18B

Org.nr 769606-6195.

Årsredovisning 2022

Mitt uppdrag har varit att granska förvaltning, årsbokslut samt bokföringen i föreningen år 2022. Mitt ansvar i det uppdraget är att uttala mig om årsbokslut och förvaltning skett på ett korrekt sätt.

Styrelsen har, enligt mig, skött sitt uppdrag på ett korrekt och förtjänstfullt sätt.

Jag förordar årsstämman att fastställa resultat- och balansräkning, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

MICHAEL FREDMAN

Göteborg 2023-06-12

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