

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SULITELMAHUSEN

SULITELMAGATAN 1 & 2 · GÖTEBORG

ÅRSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET

2022-01-01—2022-12-31



Brf Sulitelmahusen

Org.nr. 769614-7391

Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-10

Sid 10

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sulitelmahusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringar till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsfond.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privat s.k. privat bostadsrättsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 15 januari 2007 fastigheterna Bagaregården 40:1 och 42:1 med adresserna Storhöjdsgratan 9, Sulitelmagatan 1-2 samt Sofiagatan 6. Byggnadsår var 1943-1944.

Fastigheterna omfattar 48 bostadslägenheter, varav 46 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt samt 5 lokaler. Total lägenhetsyta utgör 2.409 m², varav bostadsrättsyta 2.298 m², och extern lokalyta med 411 m².

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal	23	14	7	2	1	1

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhållsarbeten har utförts

- Byte av tak samt fasadarbeten på Sulitelmagatan 1
- Renovering av affärslokal på Sofiagatan
- OVK för både Sulitelmagatan 1 och Sulitelmagatan 2

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång var 67 st

Tillkommande medlemmar + 9

Avgående medlemmar -9

Medlemmar vid årets utgång 67

Under året har 5 överlåtelse ägt rum i föreningen.

Antal andrahandsuthyrningar var 2 st vid årets utgång.

Föreningsstämma och föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-08 och påföljande styrelsens konstituering haft följande sammansättning.

Karl-Fredrik Uhlander, ledamot och ordförande

Erik Runsteen, ledamot och kassör

Maria Flising, ledamot

Ulf Bergström, ledamot

Christin Zoric, ledamot fram till ordinarie stämma

John Ahlberg, ledamot från ordinarie stämma

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB. Huvudansvarig revisor Kjell Eriksson.

Ekonomi

Avgifterna har under år 2022 varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång 645 kr/m².

Från 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 10 %

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 907	1 925	1 903	1 874	1 866
Resultat efter finansiella poster	-2 621	106	-188	-44	-74
Soliditet (%)	71	73	73	73	70
Fastighetens bokförda värde/m2					
bostadsyta i kr	15 472	15 599	15 725	15 852	16 029
Lån per kvm bostadsyta i kr	4 276	4 276	4 276	4 276	4 691
Fastighetens belåningsgrad	28	27	27	27	29

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 015 452	2 941 101	559 384	-2 332 725	105 579	29 288 791
Försäljning råvind	200 000	-200 000				0
Disposition av föregående års resultat:				105 579	-105 579	0
Avsättning till yttre underhållsfond			213 000	-213 000		0
Årets resultat					-2 621 352	-2 621 352
Belopp vid årets utgång	28 215 452	2 741 101	772 384	-2 440 146	-2 621 352	26 667 439

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 440 146
årets förlust	-2 621 352
	-5 061 498
behandlas så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	213 000
i ny räkning överföres	-5 274 498
	-5 061 498

Avsättning till underhållsfond utförs i enlighet med upprättad underhållsplan, dock lägst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärden enligt föreningens stadgar.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

103

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 907 382	1 925 277
Summa rörelseintäkter		1 907 382	1 925 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 157 372	-941 962
Underhållskostnader		-2 689 370	-209 512
Övriga externa kostnader	4	-153 490	-128 327
Personalkostnader	5	-61 426	-60 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 500	-339 240
Summa rörelsekostnader		-4 385 158	-1 679 575
Rörelseresultat		-2 477 776	245 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		680	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 256	-140 123
Summa finansiella poster		-143 576	-140 123
Resultat efter finansiella poster		-2 621 352	105 579
Resultat före skatt		-2 621 352	105 579
Årets resultat		-2 621 352	105 579

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 271 673	37 576 972
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	18 201
Summa materiella anläggningstillgångar		37 271 673	37 595 173
Summa anläggningstillgångar		37 271 673	37 595 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 788	16 046
Övriga fordringar		1 373	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 914	54 238
Summa kortfristiga fordringar		109 075	70 298
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		132 931	2 421 019
Summa kassa och bank		132 931	2 421 019
Summa omsättningstillgångar		242 006	2 491 317
SUMMA TILLGÅNGAR		37 513 679	40 086 490

KB

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 215 452	28 015 452
Upplåtelseavgifter		2 741 101	2 941 101
Fond för yttre underhåll		772 384	559 384
Summa bundet eget kapital		31 728 937	31 515 937
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 440 146	-2 332 725
Årets resultat		-2 621 352	105 579
Summa fritt eget kapital		-5 061 498	-2 227 146
Summa eget kapital		26 667 439	29 288 791
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
	8	3 200 000	6 900 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	6 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 100 000	3 400 000
Förskott från kunder		10 230	20 680
Leverantörsskulder		53 153	31 560
Skatteskulder		195 402	191 132
Övriga skulder		11 876	12 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 579	241 672
Summa kortfristiga skulder		7 646 240	3 897 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 513 679	40 086 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsreglerna i K2 tillämpas.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Från och med 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverket, vilket medför en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 150 år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 467 039	1 461 936
Hyror bostäder	120 312	118 536
Hyror lokaler	243 060	267 464
Hyror garage	68 400	68 400
Övrigt	8 571	8 941
	1 907 382	1 925 277

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	111 799	62 296
Fjärrvärme	406 727	420 610
Vatten och avlopp	125 514	116 892
Sophämtning/återvinning	120 465	105 744
Städning	47 084	43 143
Fastighetsförsäkring	48 365	47 075
Fastighetskatt	99 101	96 301
Kabel-TV / Internet	174 572	33 337
Telecode	12 945	11 564
Övrigt	10 800	5 000
	1 157 372	941 962

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	16 250	15 625
Redovisningstjänster/konsultationer	90 430	86 664
Föreningsavgifter	6 230	6 140
Övrigt	40 580	19 898
	153 490	128 327

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	48 300	47 600
Sociala kostnader	13 126	12 934
Summa	61 426	60 534

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 900 955	40 900 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 900 955	40 900 955
Ingående avskrivningar	-3 323 983	-3 018 684
Årets avskrivningar	-305 299	-305 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 629 282	-3 323 983
Utgående redovisat värde	37 271 673	37 576 972
Bokfört värde byggnader	22 286 040	22 591 339
Bokfört värde mark	14 985 633	14 985 633
	37 271 673	37 576 972
Taxeringsvärde byggnader	25 921 000	24 133 000
Taxeringsvärde mark	35 946 000	35 548 000
	61 867 000	59 681 000

KF

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 233	233 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 233	233 233
Ingående avskrivningar	-215 032	-181 091
Årets avskrivningar	-18 201	-33 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 233	-215 032
Utgående redovisat värde	0	18 201

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 136760-548447	1,18	2024-12-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek 136760-471550	1,59	2023-12-30	1 850 000	1 850 000
Stadshypotek 136760-785177	1,25	2023-01-09	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek 136761-548451	1,18	2024-12-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek 136761-471552	1,59	2023-12-30	1 850 000	1 850 000
Stadshypotek 136761-785178	1,25	2023-01-09	1 700 000	1 700 000
			10 300 000	10 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 100 000	3 400 000

Föreningens lån löper utan amortering. 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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10.300.000 kr.

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

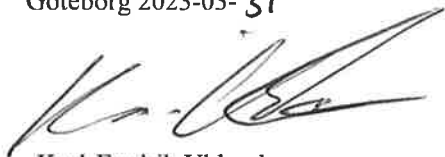
kl

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2023-03-31



Karl-Fredrik Uhlander
Ordförande



Erik Runsteen



Maria Flising



Ulf Bergström



John Ahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-16



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sulitelmahusen

Organisationsnummer 769614-7391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sulitelmahusen för räkenskapsåret 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sulitelmahusen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 maj 2023

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor