

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 KG 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 2020 och 2060.
- 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 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 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

Nicholas Kanth Öfwerman	Ordförande
Emanuel Hallongren	Ledamot
Simon Löfgren	Ledamot

Karin Hedlund	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Theresa Eriksson	Ordinarie Extern	Eriksson Redovisning AB
------------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Marie Ericsson
Malin Lindekrantz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 6:10	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

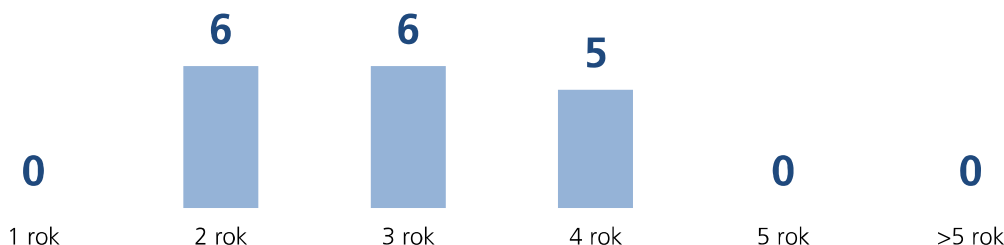
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 728 m², varav 1 577 m² utgör boyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	150 m ²	löpande

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	Utredning pågår om garage ska byggas om till cykel/moped-platser och soprum med sortering eller bli ett garage igen (med soprum).

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Etapp 1 - renovering A-hus	2022 - 2023	Nytt tak, nya stuprör, fasadrenovering, lagning bomytor, brandmur tak, skorsten, balkonglagningar, fönsterrenoveringar.
Byte kodlås	2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning smidesbalkar i fasad	2023	Del av Etapp 1
Fasadrenovering	2023	Del av Etapp 1
Div lagning socklar utvändigt	2023	Del av Etapp 1
Hisservice	2023	Nya hjul ska sättas in och stötdämpare.
Renovering källare, samt iordningställande källarförråd	2023	
Byte av tak, halva A-hus	2023	Del av Etapp 1
Renovering fönster/balkongdörrar	2023	Del av Etapp 1
Hisservice	2023	Utförs årligen
Balkongrenovering	2023	Del av Etapp1
Flytt av tvättstuga	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än.
Nya lägenheter	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än. Nybyggnation 2-4 lägenheter
Byte ledningsnät avlopp	2024	Del av underhållsplan
Bygga nytt soprum med nya garageportar	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än.
Byte/ommalning plåtfasad	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än.
Ny entréport	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än.
Nytt plåttak B-hus och halva A-hus	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än.
Byte frånluftsfläktar tak	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än.
Nya balkonger	2024	Del av Etapp 2. Ej offererat än
Rensning ventilationskanaler	2024	Del av underhållsplan
Avloppsstam - renovering	2025	Troligtvis relining.
Badrum helrenovering	2025	Osäkert vad som måste göras.
Trapphus - helrenovering	2026	Del av underhållsplan
Byte av radiatorer	2026	Del av underhållsplan
Tvättstuga - ny utrustning	2027	Del av underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Fastighetsförvaltning och trappstäd	WIRA
-------------------------------------	------

Föreningens ekonomi

Ny budget kommer att upprättas vid avslut av Etapp 1 för att se hur och vad vi kan utföra under kommande år och hur det kommer att påverka föreningens och medlemmarnas ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 854 352	12 554 001
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 232 619	1 205 123
Finansiella intäkter	4 766	534
Ökning av långfristiga skulder	2 886 584	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 601 907	393 540
	5 725 876	1 599 197

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 914 277	1 296 542
Finansiella kostnader	188 730	160 682
Ökning av materiella anläggningstillgångar	349 488	0
Ökning av kortfristiga fordringar	101 390	361
Minskning av långfristiga skulder	0	9 841 262

4 553 885 **11 298 847**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

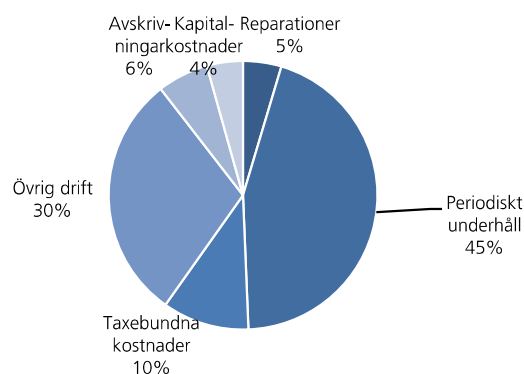
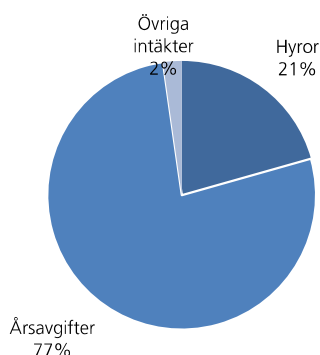
4 026 343 **2 854 352**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 171 991 **-9 699 649**

*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

Föreningen startade Etapp 1 av 2 med mål att renovera fasad mot gata, balkonger, fönster, balkongdörrar.

Projektet har dragits med stora extrakostnader, främst då underhållbehovet visat sig vara av större omfattning än först beräknat.

Balkongerna satt löst och måste stadgas upp ordenligt. Kostnadsökning med ca 500 tkr.

Bomytorna i tegelfasaden var i enorm omfattning och kostade ca 1 mkr över budgeterat.

Fönsterkarmarnas var delvis rötskadade och fick bytas ut.

Många formstenar på fasaden var spruckna och gick inte att återanvända. Nya fick beställas.

Brandmuren och skorsten vid tak var i dåligt skick och måste byggas upp. Skorstenen valde vi att bygga igen på taknivå för att spara pengar.'

Vi har även notifierat grannfastigheter om förbättringsarbeten som kunde göras på deras fastigheter i samband med att våra ställningar satt uppe. En del av dessa arbeten är utförda, och vissa andra utförs i början på 2023.

Plåtar runt fönster och balkonger måste ersättas med nya då dom inte går att återanvända.

Takfoten behövde förstärkas.

När detta skrivs ser styrelsen även över möjligheten att lägga om taket över den del av 061 som varit skadat och läcker. Kostnad för det är inte klar än.

Projektet har hittills dragit över med över 100%, vilket påverkat ekonomin hårt eftersom föreningen har varit tvungen att låna upp mer pengar.

Vi har även gjort en utredning mha WSP för att ta reda på hur husgrunden ser ut. Sättningsmätningar kommer göras löpande.

Utredning har gjorts med Gbg Energi kring installation av solpaneler. Detta är görbart efter taket har bytts ut i sin helhet.

Styrelsen har tagit eget beslut om att avstå ersättning för 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	631	145	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 030	789	1 206	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 146	10 197	16 842	0
Elkostnad/m ² totalyta	33	19	5	0
Värmekostnad/m ² totalyta	109	90	20	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	8	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	89	262	0
Soliditet (%)	74	80	71	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 132	-518	-464	0
Nettoomsättning (tkr)	1 216	1 195	604	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 577 m² bostäder och 151 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	62 286 957	0	0	62 286 957
Upplåtelseavgifter	81 066	0	0	81 066
Fond för yttre underhåll	7 780 100	480 000	-15 900	7 316 000
S:a bundet eget kapital	70 148 123	480 000	-15 900	69 684 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 761 694	-480 000	-501 970	-7 779 724
Årets resultat	-3 131 927	-3 131 927	517 871	-517 871
S:a fritt eget kapital	-11 893 621	-3 611 927	15 901	-8 297 594
S:a eget kapital	58 254 502	-3 131 927	1	61 386 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 131 927
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 281 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
summa balanserat resultat	-11 893 621

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

1 938 997
-9 954 624

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	1 215 871	1 194 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 748	10 185
Summa rörelseintäkter		1 232 619	1 205 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 202 356	-1 019 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-688 255	-214 431
Personalkostnader	Not 6	-23 667	-62 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 304	-266 304
Summa rörelsekostnader		-4 180 582	-1 562 846
RÖRELSERESULTAT		-2 947 963	-357 723
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 766	534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 730	-160 682
Summa finansiella poster		-183 964	-160 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 131 927	-517 871
ÅRETS RESULTAT		-3 131 927	-517 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 73 929 240	74 195 544
Pågående byggnation	Not 9 349 488	0
Summa materiella anläggningstillgångar	74 278 728	74 195 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 278 728	74 195 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	45 819	495
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 685 264	2 854 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 17 674	0
Summa kortfristiga fordringar	2 748 757	2 854 713
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 379 337	0
Summa kassa och bank	1 379 337	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 128 094	2 854 713
SUMMA TILLGÅNGAR	78 406 822	77 050 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 368 023	62 368 023
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 780 100	7 316 000
Summa bundet eget kapital		70 148 123	69 684 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 761 694	-7 779 724
Årets resultat		-3 131 927	-517 871
Summa fritt eget kapital		-11 893 621	-8 297 594
SUMMA EGET KAPITAL		58 254 502	61 386 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 944 509	11 057 925
Summa långfristiga skulder		10 944 509	11 057 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 044 105	4 044 105
Leverantörsskulder		1 952 821	369 535
Skatteskulder		75 866	38 363
Övriga skulder		-2 985	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 004	153 901
Summa kortfristiga skulder		9 207 811	4 605 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 406 822	77 050 257

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 årsboks slutet. 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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	950 840	934 486
Hyror bostäder	105 197	105 197
Hyror lokaler	149 113	144 793
Vatten-/värmeintäkter	9 270	9 270
Överlåtelse/pantsättning	1 449	1 190
Öresutjämning	2	2
	1 215 871	1 194 938

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 694	7 874
Återbäring försäkringsbolag	4 549	2 311
Övriga intäkter	8 505	0
	16 748	10 185

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	455 972	30 000
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 830	8 400
	Snöröjning/sandning	0	19 539
	Städning entreprenad	40 260	43 200
	Hissbesiktning	625	623
	Gemensamma utrymmen	0	1 177
	Gård	0	14 059
	Serviceavtal	2 549	2 476
	Förbrukningsmateriel	1 754	1 713
	Störningsjour och larm	1 913	0
	Brandskydd	27 210	6 500
		538 111	127 686
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	4 658
	VVS	73 511	65 069
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 310
	Hiss	3 578	22 393
	Huskropp utvändigt	40 375	0
	Tak	22 262	20 625
	Fönster	0	16 939
	Skador/klotter/skadegörelse	60 113	0
	Vattenskada	0	355 384
		199 839	487 378
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	15 900
	Fasad	1 342 503	0
	Fönster	110 863	0
	Balkonger/altaner	227 156	0
	Mark/gård/utemiljö	258 475	0
		1 938 997	15 900
	Taxebundna kostnader		
	El	56 791	33 681
	Värme	188 004	161 643
	Vatten	50 990	46 469
	Sophämtning/renhållning	154 857	55 730
		450 642	297 523
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 743	40 788
	Kabel-TV	12 520	11 919
		37 263	52 707
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 503	38 363
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 202 356	1 019 557

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	1 250
	Juridiska åtgärder	0	42 282
	Inkassering avgift/hyra	-574	1 551
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 875	0
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	800
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	36 809	36 024
	Administration	37 485	4 174
	Korttidsinventarier	0	8 785
	Konsultarvode	605 629	117 865
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	0
	OBS konto	2 090	0
		688 255	214 431

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 010	47 599
	Sociala kostnader	5 657	14 955
		23 667	62 554

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	266 304	266 304
		266 304	266 304

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 595 000	74 595 000
	Utgående anskaffningsvärde	74 595 000	74 595 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-399 456	-133 152
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 304	-266 304
	Utgående avskrivning enligt plan	-665 760	-399 456
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 929 240	74 195 544
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 964 585	47 964 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 008 000	18 552 000
	Taxeringsvärde mark	31 760 000	33 404 000
		55 768 000	51 956 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 600 000	50 600 000
	Lokaler	1 168 000	1 356 000
		55 768 000	51 956 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	349 488	0
		349 488	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 258	-134
	Klientmedel hos SBC	1 592 278	1 803 919
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		2 685 264	2 854 218
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	17 674	0
		17 674	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	7 316 000	6 950 000
	Reservering enligt stadgar	480 000	366 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 900	0
	Vid årets slut	7 780 100	7 316 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	3 930 689	3 930 689	2088-12-31
Handelsbanken	0,930 %	5 599 848	5 599 848	2025-06-30
Handelsbanken	1,250 %	5 458 077	5 571 493	2030-06-30
Handelbanken	3,780 %	3 000 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		17 988 614	15 102 030	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 044 105	-4 044 105	
		10 944 509	11 057 925	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 421 534 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	24 072	0
	Arvoden	0	47 600
	Sociala avgifter	0	14 956
	Ränta	11 025	0
	Avgifter och hyror	0	82 831
	Konsultarvode	0	0
	Snöröjning/sandning	0	8 514
	SBC Hemma avgifter och hyror	102 907	0
		138 004	153 901

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av Etapp 1 ska ske, och Etapp 2 läggs på framtiden just nu. Ränteläget påverkar många av besluten, vilket kommer att delges vid kommande stämma. Den viktigaste händelsen att belysa är renoveringens påverkan på föreningens ekonomi. Kortsiktigt innebär det en höjning av avgifterna, men det är oundvikligt och en effekt av tidigare husägares bristfälliga fastighetsunderhåll.

Styrelsen kommer även se över möjligheterna kring att dela upp Etapp 2 i olika faser för att säkra intäkter samtidigt som vi minskar kostnader.

Identifierade kostnader som kan åtgärdas är:

Oytnyttjad garageplats (som kan hyras ut)

Lång dragväg för sophämtning.

El och fjärrvärme.

Sopsortering.

Potentiella intäkter är försäljning av nybyggda lägenheter på vind och gård. Det finns möjlighet att bygga en mindre lägenhet på gården genom att flytta tvättstugan, samt en större och en mindre lägenhet på vinden. Vindslägenheterna är förenade med betydligt mer finansiella insatser då taket måste göras om samtidigt. Lägenheten på gården kan troligtvis göras om med mindre insats och frigöra kapital på kort sikt. Beslut om detta kommer tas under Q1 2023.

Under sommaren avslutas föreningens avtal med Tele2/ComHem, och det ersätts med gruppavtal med Telenor för Internet. TV blir enskild medlems besluta att teckna avtal för.

Under 2023 kommer styrelsen undersöka möjligheten till gruppavtal för el.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Nicholas Kanth Öfwerman
Ordförande

Emanuel Hallongren
Ledamot

Simon Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Theresa Eriksson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening KG 18

Org.nr 769631-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening KG 18 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening KG 18 enligt god revisors sed 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 den 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 god revisions sed 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.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening KG 18 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening KG 18 enligt god revisors sed 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.

Göteborg den 28 april 2023.

Theresa Eriksson
Extern Revisor

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