

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nobelgatan

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 2050.
- 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.  
\*Se mer under föreningens ekonomi\*

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 till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 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

Jakob Wall	Ordförande
Klas Blomqvist	Ledamot
Camilla Hallberg	Ledamot
Björn Olsson	Ledamot
Lennart Österlund	Ledamot
Torbjörn Flinck	Suppleant
Jenny Johansson	Suppleant
Maritta Skogsberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen AB
Erik Olrog	Suppleant Intern	

## Valberedning

Erik Lindqvist  
Christer Skogberg

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 29:1	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

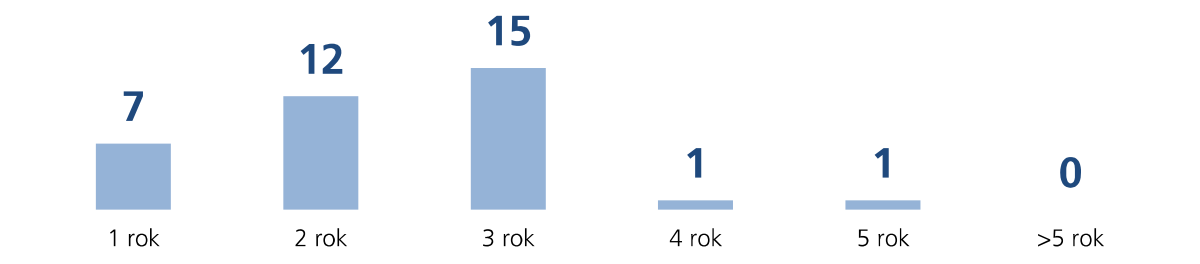
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 466 m<sup>2</sup>, varav 2 439 m<sup>2</sup> utgör boyta och 27 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	27 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Kontor	28 m <sup>2</sup>	Vakant

## Gemensamhetsutrymmen

Bastu

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Djuprengörning golv och trappor i trappuppgångar	2022
Renovering golv källare uppgång A och B	2022
Ny torktumlare tvättstuga uppgång D	2022
Reparation gårdsfasad uppgång C	2022
Relining av avlopp i bottenplatta uppgång A och B	2021
Ny frånluftsfläkt soprum	2021
Tak, översyn/service	2021
Delar av fasad rengjord	2021
OVK	2021
Planerat underhåll	År
Renovering av hiss uppgång D	2023
Renovering av hiss uppgång C	2024
Uppdatering underhållsplan	2024
Renovering av samtliga trapphus	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Föreningen med stöttning från Vägen AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2022 haft oförändrade kostnader från 2021 på grund av fortsatt förmånliga räntesatser (genomsnitt ca 1,0%) samt något lägre driftskostnader förutom elen som stigit kraftigt. Under sommaren skrevs ett mindre lån om med bindningstid på 90 dagar.

Framtiden ser dock osäker ut på grund av ökade räntekostnader och hög inflation, föreningen höjde därför avgiften för första gången på många år med 5% från 2023-01-01.

Under 2023 skall till hösten lån på ca 7 000 000 kr skrivas om tillsammans med lån på ca 2 000 000 kr som skrivs om var 90:e dag. Totalt har föreningen ca 20 000 000 kr i lån

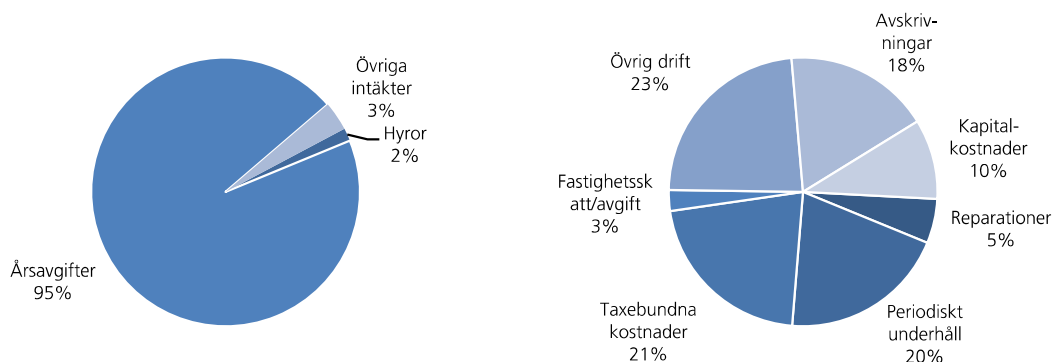
Om det högre ränteläget och den höga inflationen består bedöms avgifterna behövas höjas de närmaste åren. Föreningen planerar höja med mindre steg och med tätare mellanrum på grund av det svårbedömda läget.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 165 756</b>	<b>1 174 490</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 126 202	2 069 128
Finansiella intäkter	4 444	114
Ökning av kortfristiga skulder	68 440	0
	<b>2 199 086</b>	<b>2 069 242</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 641 387	1 559 389
Finansiella kostnader	217 515	223 395
Ökning av kortfristiga fordringar	71 188	1 429
Minskning av långfristiga skulder	220 021	165 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	128 763
	<b>2 150 111</b>	<b>2 077 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 214 730</b>	<b>1 165 756</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>48 974</b>	<b>-8 734</b>

\*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 året har följande underhåll utförts:

- Renovering av golv i källare uppgång A och B
- Djuprengöring av golv och trappor trappuppgångar
- Reparation av gårdsfasaden uppgång C på grund av fuktskador

Lån om ca 2 000 000kr har skrivits om i juli månad, 90 dagars bindningstid valdes.

Grillfest på gården genomfördes i augusti med rekordstort deltagande.

Glöggmingel avhölls i december.

Gårdsmiljön rustades upp med mer blommor, stolar och bord samt nya sittdynor.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	828	828	828	828
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	173	168	168	223
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 463	8 553	8 621	8 711
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	23	15	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	106	73	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	38	28	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	88	91	116	180
Soliditet (%)	55	55	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	-115	257	132
Nettoomsättning (tkr)	2 076	2 065	2 060	2 067

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 439 m<sup>2</sup> bostäder och 27 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 990 827	0	0	26 990 827
Upplåtelseavgifter	461 340	0	0	461 340
Fond för yttre underhåll	986 753	215 067	-361 897	1 133 583
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>28 438 920</b>	<b>215 067</b>	<b>-361 897</b>	<b>28 585 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 546 031	-215 067	247 341	-2 578 305
Årets resultat	-125 873	-125 873	114 556	-114 556
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 671 905</b>	<b>-340 940</b>	<b>361 897</b>	<b>-2 692 861</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 767 015</b>	<b>-125 873</b>	<b>0</b>	<b>25 892 889</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 330 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 067
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 671 904</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-234 933
av fond för yttre underhåll ianspråkats	453 208
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 453 629</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 076 312	2 065 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 890	3 748
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 126 202</b>	<b>2 069 128</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 434 601	-1 329 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 516	-200 042
Personalkostnader	Not 6	-30 271	-29 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 617	-401 015
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 039 004</b>	<b>-1 960 404</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>87 198</b>	<b>108 724</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 444	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 515	-223 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 071</b>	<b>-223 281</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-125 873</b>	<b>-114 556</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-125 873</b>	<b>-114 556</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	45 501 237	45 869 013
Maskiner	Not 9	62 444	92 284
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 563 680</b>	<b>45 961 298</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 563 680</b>	<b>45 961 298</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 099	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 268 559	1 175 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 295 658</b>	<b>1 175 496</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 295 658</b>	<b>1 175 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 859 339</b>	<b>47 136 793</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 452 167	27 452 167
Fond för yttre underhåll	Not 12	986 753	1 133 583
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 438 920</b>	<b>28 585 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 546 031	-2 578 305
Årets resultat		-125 873	-114 556
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 671 905</b>	<b>-2 692 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 767 015</b>	<b>25 892 889</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 770 000	18 705 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 770 000</b>	<b>18 705 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 870 659	2 155 680
Leverantörsskulder		126 516	68 618
Skatteskulder		109 088	105 948
Övriga skulder		13 366	13 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	202 695	195 622
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 322 324</b>	<b>2 538 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 859 339</b>	<b>47 136 793</b>

## 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 periodisering 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
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Maskiner och inventarier	5 & 10 år	5 & 10 år
Ventilation	20 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 018 983	2 018 983
Hyror lokaler	4 663	4 535
Hyror parkering	26 493	26 493
Hyror förråd	1 568	1 568
Överlåtelse/pantsättning	12 800	0
Gästlägenhet	11 800	13 800
Öresutjämning	6	1
	<b>2 076 312</b>	<b>2 065 380</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	40 591	0
Återbäring försäkringsbolag	4 332	3 748
Övriga intäkter	4 967	0
	<b>49 890</b>	<b>3 748</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	124 979	81 610
	Fastighetskötsel beställning	0	3 519
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	5 570
	Fastighetskötsel gård beställning	7 435	57 031
	Snöröjning/sandning	3 500	875
	Städning entreprenad	0	12 713
	Städning enligt beställning	7 741	16 831
	Mattvätt/Hyrmattor	21 061	18 486
	Hissbesiktning	6 121	7 890
	Gård	23 707	13 184
	Serviceavtal	45 261	28 879
	Förbrukningsmateriel	1 358	2 990
	Teleport/hissanläggning	2 289	9 906
	Störningsjour och larm	0	375
		<b>243 451</b>	<b>259 858</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 263	7 892
	Entré/trapphus	938	0
	Lås	7 296	8 092
	VVS	5 800	12 354
	Ventilation	0	26 000
	Elinstallationer	2 000	15 043
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 038
	Hiss	3 488	8 776
	Fasad	100 334	15 936
		<b>121 118</b>	<b>96 130</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	66 009	0
	Källare	62 323	0
	Entré/trapphus	309 876	0
	VVS	0	351 146
	Tak	0	10 751
	Fasad	15 000	0
		<b>453 208</b>	<b>361 897</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 379	57 054
	Värme	249 766	261 685
	Vatten	79 794	94 519
	Sophämtning/renhållning	65 260	56 759
	Grovsopor	0	12 961
		<b>483 199</b>	<b>482 978</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 552	38 491
	Kabel-TV	38 499	36 775
		<b>78 051</b>	<b>75 266</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 574</b>	<b>53 514</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 434 601</b>	<b>1 329 643</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 564	1 251
	Inkassering avgift/hyra	1 020	1 490
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 375
	Föreningskostnader	2 655	450
	Styrelseomkostnader	65	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 750	335
	Förvaltningsarvode	46 338	45 352
	Administration	22 566	2 559
	Konsultarvode	79 558	134 230
		<b>176 516</b>	<b>200 042</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 150	23 799
	Sociala kostnader	6 121	5 906
		<b>30 271</b>	<b>29 705</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	325 497	325 497
	Förbättringar	42 280	42 025
	Maskiner	29 840	33 493
		<b>397 617</b>	<b>401 015</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 069 894	49 008 644
	Nyanskaffningar	0	61 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 069 894</b>	<b>49 069 894</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 200 880	-2 833 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 777	-367 521
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 568 657</b>	<b>-3 200 880</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 501 237</b>	<b>45 869 013</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 852 800	12 852 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 432 000	31 429 000
	Taxeringsvärde mark	35 257 000	34 670 000
		<b>71 689 000</b>	<b>66 099 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 600 000	66 000 000
	Lokaler	89 000	99 000
		<b>71 689 000</b>	<b>66 099 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	497 267	497 267
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>497 267</b>	<b>497 267</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-404 983	-371 490
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 840	-33 493
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-434 823</b>	<b>-404 983</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>62 444</b>	<b>92 284</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 913	19 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 913</b>	<b>19 913</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 913	-19 913
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 913</b>	<b>-19 913</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	53 829	9 740
	Klientmedel hos SBC	436 226	597 641
	Räntekonto hos SBC	778 504	568 114
		<b>1 268 559</b>	<b>1 175 496</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 133 583	1 015 557
	Reservering enligt stadgar	215 067	198 297
	Reservering enligt stämmobeslut	0	201 703
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-361 897	-281 974
	<b>Vid årets slut</b>	<b>986 753</b>	<b>1 133 583</b>



**Not  
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	0,600 %	5 128 750	5 128 750	2023-12-30
Handelsbanken	0,830 %	4 000 000	4 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,960 %	970 000	970 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,660 %	1 806 250	2 006 930	2023-10-30
Handelsbanken	1,220 %	1 965 000	1 965 000	2026-10-30
Handelsbanken	1,100 %	4 835 000	4 835 000	2025-10-30
Handelsbanken	2,840 %	1 935 659	1 955 000	2023-02-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 640 659</b>	<b>20 860 680</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 870 659	-2 155 680	
		<b>11 770 000</b>	<b>18 705 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 540 239 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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 217 000	30 217 000

**Not 15**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	23 146	21 847
Avgifter och hyror	179 549	173 775
	<b>202 695</b>	<b>195 622</b>

**Not 16**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Hissar i uppgång C och D börjar bli gamla, har varit upprepade driftstopp under året. Föreningen har uppmanats av vår hisservice att hissarna behöver renoveras/bytas ut. Hissen i uppgång D bedöms vara mest akut. Styrelsen har därför beslutat att renovera/byta ut hissen i D uppgången under 2023. Hissen i uppgång C planeras åtgärdas under 2024.

Stadgarna planeras att uppdateras under 2023 för att anpassas till gällande lagstiftning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Jakob Wall  
Ordförande

Klas Blomqvist  
Ledamot

Camilla Hallberg  
Ledamot

Björn Olsson  
Ledamot

Lennart Österlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Nobelgatan**

**Organisationsnummer 769613-3391**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nobelgatan 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 Nobelgatan 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 12 maj 2023

Revisorsringen Sverige AB

---

Kjell Eriksson

Auktoriserad 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](http://www.sbc.se)