

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 Falkgatan 13-17

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 2014 och 2026.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-21 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

Jacob Dyberg	Ordförande
Oskar Berndtsson	Ledamot
Mi Johanesson	Ledamot
Agneta Lott	Ledamot
Monica Norrman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Norrman	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Hans Norrman	Sammankallande
--------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 3:4	1999	Göteborg
BAGAREGÅRDEN 3:2	1999	Göteborg
BAGAREGÅRDEN 3:3	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är FJÄRRVÄRME.

Byggnadsår och ytor

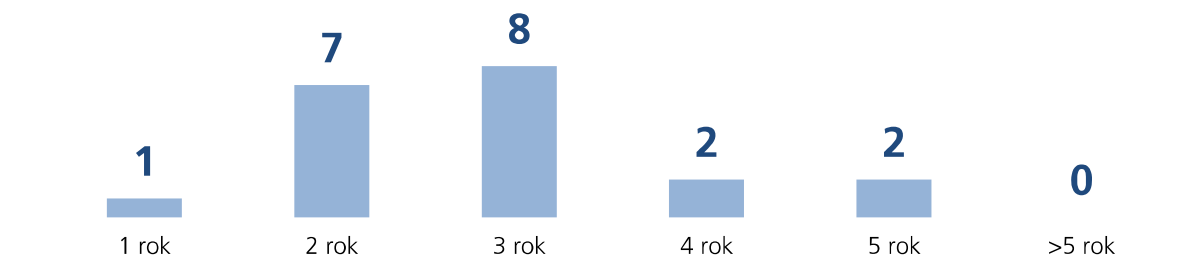
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 695 m², varav 1 695 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Tvättstuga
Barnvagnsrum
Cykelrum
Trädgårdsförråd
Vind- och källarförråd
Innergård med bänkar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kompliterande OVK	2022	Åtgärder som ej godkändes 2021
Rensning av stuprör och hängrännor	2022	
Dränering mot innergård	2022	
Målning portar och ytterdörrar	2021	
OVK	2021 - 2022	Ventilationskontroll och rensning
Fönsterbyte	2020	Byte av lägenhetsfönster och trapphusfönster, gårdsfasad
Målning och renovering fasad	2020	Målning och renovering av gårdsfasad
Takförbättring	2020	Byte av plåt och papp vid 2 takkupor
Renovering tvättstuga	2019	Byte av samtliga maskiner, ommålning väggar och tak.
Byte av nycklar	2018	Till våra gemensamma utrymmen
Byte av 1 takfläkt	2018	Takfläkt Falkgatan 17
Fönsterbyte små takfönster	2017	
Målning portgångar	2016	inkl putsning
Ventilationskontroll	2016	inkl OVK.
Målning ytterfasad	2016	Mot Falkgatan
Renovering trapphus	2016	Nya golv
Fiberinstallation	2014	Ersätter kabel-TV nätet. TV/Internet/Telefoni
Källarförråd	2014 - 2016	Inkl. cykelförråd
Byte Takfönster	2011	
Renovering stenläggning gård	2010 - 2011	Borttag rabatter mot hus, nya cykelställ
Renovering källare	2009 - 2010	Borttag träsidor, upprensning, tätning
Renovering lokal källare	2009 - 2010	Totalrenovering bostadsutrymme källare 17B
Renovering ventilation	2008	Byte huvudfläktar mm
Renovering värmesystem	2005	Byte värmepumpar mm
Renovering trapphus	2003	väggar + räcken
Omputsning av fasad	2000	(målning)
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	2023	Tidigarelagt från ursprunglig underhållsplan pga. takets skick.
Renovering av balkonger	2023	Byte av räcken, rengöring, i samband med takbyte
Renovering eller byte av fönster, mot gata	2025	Preliminärt. Behovsstyrt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Kabel TV/Internet	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil på grund av låg belåningsgrad trots utökning av lån under 2022.

Styrelsen planerar för föreningen att uppta nya banklån i samband med takbyte. Av föreningens fyra banklån skall tre av dessa skrivas om under första halvan 2022. Givet ett nytt banklån samt villkorsändringar av nuvarande kommer detta påverka föreningens räntekostnader givet det högre ränteläget.

Under senare delen av 2023 kommer styrelsen i samråd med vår ekonomiska förvaltare se över om månadsavgifterna behöver ytterligare justeras upp för att säkerställa föreningens likviditet.

Styrelsen planerar även att upprätta ny underhållsplan och långtidsbudget andra halvan av 2023 med hjälp av SBC efter att takbytet är genomfört och betalt.

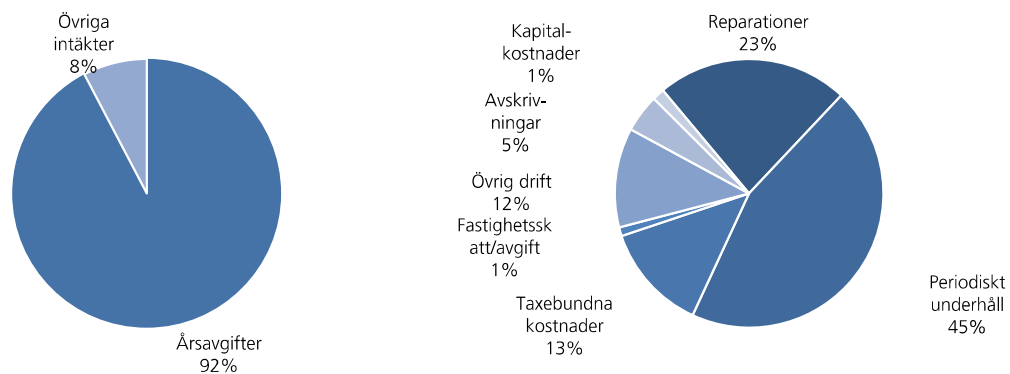
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	771 608	609 978
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 032 990	1 001 329
Finansiella intäkter	2 758	128
Minskning kortfristiga fordringar	0	600
Ökning av långfristiga skulder	1 484 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	252 060	0
	2 771 808	1 002 057
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 754 797	725 588
Finansiella kostnader	42 865	31 588
Ökning av kortfristiga fordringar	52 327	0
Minskning av långfristiga skulder	0	16 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 251
	2 849 989	840 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	693 427	771 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-78 181	161 630

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vatten- och rötskadan som upptäcktes i lägenhet på bottenvåning samt källare på 13A åtgärdats. Då föreningens försäkring tyvärr inte täckte vattenskadorna som orsakats av yttre faktorer har det varit en del kostnader för föreningen i samband med detta.

Till följd av vatten- och rötskadan valde styrelsen att genomföra en dränering av vår fastighet(er) längs hela innergården. I samband med dränering upptäcktes det ett stopp i utgående dagvattenledning och denna har spolats. Detta har med stor sannolikhet varit en bidragande bov i dramat gällande vatten- och rötskadan. Styrelsen är mycket nöjd med det väl utförda arbetet som gjordes av Västkustens Mark & Asfalt AB.

I samband med dräneringen upptogs ett nytt banklån om 1.500.000kr.

I övrigt har styrelsen under året tecknat avtal med Podab AB som framåt skall utföra service av föreningens torktumlare en gång per år.

Styrelsen har också tecknat avtal med Trädgård & Markmiljö i Väst AB gällande vinterväghållning av trottoar längs vår del mot Falkgatan. Detta efter att Göteborg Stad har sagt upp avtal med samtliga fastighetsägare belägna utanför Göteborg centrum.

Föreningen har i vanlig ordning genomfört en vår- och höststädnings.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	563	549	541
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 021	2 189	2 199	2 208
Elkostnad/m ² totalyta	32	16	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	109	112	95	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	50	48	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	19	27	31
Soliditet (%)	59	72	72	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 897	110	-1 652	177
Nettoomsättning (tkr)	1 027	996	972	958

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 695 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 783 195	0	0	6 783 195
Upplåtelseavgifter	3 956 647	0	0	3 956 647
Fond för yttre underhåll	179 846	139 200	-88 354	129 000
S:a bundet eget kapital	10 919 688	139 200	-88 354	10 868 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 145 947	-139 200	198 015	-1 204 762
Årets resultat	-1 896 534	-1 896 534	-109 661	109 661
S:a fritt eget kapital	-3 042 481	-2 035 734	88 354	-1 095 101
S:a eget kapital	7 877 207	-1 896 534	0	9 773 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 896 534
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 006 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 200
summa balanserat resultat	-3 042 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 042 481
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 027 074	996 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 916	4 946
Summa rörelseintäkter		1 032 990	1 001 329

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 565 255	-646 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 542	-79 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 619	-134 620
Summa rörelsekostnader		-2 889 417	-860 209

RÖRELSERESULTAT

-1 856 427 **141 120**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 758	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 865	-31 588
Summa finansiella poster		-40 107	-31 460

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 896 534 **109 661**

ÅRETS RESULTAT

-1 896 534 **109 661**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	12 521 587	12 619 021
Inventarier	Not 9	68 175	105 361
Summa materiella anläggningstillgångar		12 589 763	12 724 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 591 763	12 726 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 519	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	780 470	811 843
Summa kortfristiga fordringar		785 988	811 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		785 988	811 843
SUMMA TILLGÅNGAR		13 377 751	13 538 225

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 739 842	10 739 842
Fond för yttre underhåll	Not 12	179 846	129 000
Summa bundet eget kapital		10 919 688	10 868 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 145 947	-1 204 762
Årets resultat		-1 896 534	109 661
Summa fritt eget kapital		-3 042 481	-1 095 101
SUMMA EGET KAPITAL		7 877 207	9 773 741
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 496 000	3 620 000
Summa långfristiga skulder		1 496 000	3 620 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 624 000	16 000
Leverantörsskulder		293 152	22 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	87 392	105 835
Summa kortfristiga skulder		4 004 544	144 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 377 751	13 538 225

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	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Ventilation	15 år	15 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	953 537	934 840
Bredbandsintäkter	59 760	59 760
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 712	1 785
Öresutjämning	-7	-2
	1 027 074	996 383

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	5 916	4 926
	Övriga intäkter	0	20
		5 916	4 946
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 563	0
	Städning entreprenad	27 548	22 283
	Städning enligt beställning	0	418
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 250
	Gemensamma utrymmen	716	0
	Gård	1 505	2 378
	Förbrukningsmateriel	4 379	3 996
	Brandskydd	0	1 025
	Fordon	329	0
		46 040	51 350
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 425	0
	Entré/trapphus	0	386
	Lås	6 421	1 957
	VVS	12 060	4 939
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 346	6 431
	Tak	39 429	0
	Vattenskada	612 059	2 978
		677 740	16 691
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	185 181	0
	Entré/trapphus	0	50 625
	VVS	0	25 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 729
	Mark/gård/utemiljö	1 130 981	0
		1 316 162	88 354
	Taxebundna kostnader		
	El	53 703	26 820
	Värme	184 933	186 505
	Vatten	93 907	82 411
	Sophämtning/renhållning	43 508	44 190
	Grovsopor	2 847	7 523
		378 898	347 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 275	53 072
	Bredband	59 760	59 907
		116 035	112 979
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 380	29 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 565 255	646 003

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 875	2 500
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Föreningskostnader	450	1 013
	Styrelseomkostnader	63	0
	Fritids- och trivselkostnader	124	1 698
	Förvaltningsarvode	48 575	47 524
	Administration	10 643	1 066
	Konsultarvode	122 734	20 313
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		189 542	79 586
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	75 016	75 016
	Förbättringar	16 208	16 208
	Markanläggning	6 210	6 210
	Inventarier	37 186	37 186
		134 619	134 620
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 068 620	15 068 620
	Utgående anskaffningsvärde	15 068 620	15 068 620
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 449 599	-2 352 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 433	-97 434
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 547 033	-2 449 599
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 521 587	12 619 021
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 387 486	1 387 486
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 400 000
		46 400 000	43 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	43 000 000
		46 400 000	43 000 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 932	185 932
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 932	185 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 571	-43 384
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 186	-37 186
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 757	-80 570
	Redovisat restvärde vid årets slut	68 175	105 362
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 324	8 277
	Skattefordran	30 758	31 958
	Klientmedel hos SBC	180 588	290 480
	Fordringar kreditfakturor	47 961	0
	Räntekonto hos SBC	512 839	481 128
		780 470	811 843
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	129 000	309 531
	Reservering enligt stadgar	139 200	129 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 354	-309 531
	Vid årets slut	179 846	129 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,690 %	1 300 000	1 300 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,700 %	1 000 000	1 000 000	2023-06-01
Handelsbanken	3,890 %	1 500 000	0	2027-09-01
Handelsbanken	0,670 %	1 320 000	1 336 000	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 120 000	3 636 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 624 000	-16 000	
		1 496 000	3 620 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 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	10 517 000	10 517 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	1 362	1 371
	Avgifter och hyror	86 030	83 214
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 250
		87 392	105 835

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För att hålla koll på sättningar av fastigheten så utförs mätningar av rörelser i grunden varje år. Nya mätningar har gjorts januari 2023. I skrivande stund har styrelsen ännu inte tagit del av rapporten från senaste mätningen.

Under våren 2023 planeras takbyte och i samband med detta passar föreningen på att renovera de balkonger som behövs efter behov då byggställningar kommer finnas på plats.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jacob Dyberg
Ordförande

Oskar Berndtsson
Ledamot

Mi Johansson
Ledamot

Agneta Lott
Ledamot

Monica Norrman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Hans Norrman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Falkgatan 13-17 Organisationsnummer 769603-6669

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Falkgatan 13-17 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts efter bästa förmåga för att säkra att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. Som underlag för min granskning har jag haft tillgång till:

- Föreslagen Årsredovisning
- Bokslutspärm/-information från SBC
- Styrelsens mötesanteckningar

Årsredovisningen har upprättats enligt SBCs rutiner och mallar. Samtliga ekonomiska siffror kommer direkt från deras ekonomisystem.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och utgifter/räkningar för att bedöma om styrelsens föreslagna årsredovisning ger en rättvisande bild av föreningens arbete och för att säkra att föreningens medel/pengar har hanterats korrekt.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den _____ 2023

Hans Norrman
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	972 000	953 537	934 000
Bredbandsintäkter	59 000	59 760	59 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 712	0
Öresutjämning	0	-7	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 916	0
	1 031 000	1 032 990	993 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-3 000
Snöröjning/sandning	0	-11 563	0
Städning entreprenad	-27 000	-27 548	0
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-15 000
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-716	-1 000
Gård	-3 000	-1 505	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 379	-2 000
Fordon	-500	-329	0
	-52 500	-46 040	-25 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-34 000	0	-42 000
Tvättstuga	0	-1 425	0
Lås	0	-6 421	0
VVS	0	-12 060	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 346	0
Tak	0	-39 429	0
Fasad	0	0	-50 000
Vattenskada	0	-612 059	-50 000
	-34 000	-677 740	-142 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-185 181	0
Värmeanläggning	0	0	-50 000
Tak	-4 000 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 130 981	-20 000
	-4 000 000	-1 316 162	-70 000
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-53 703	-23 000
Värme	-195 000	-184 933	-165 000
Vatten	-91 000	-93 907	-80 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-43 508	-43 000
Grovsopor	-9 000	-2 847	0
	-407 000	-378 898	-311 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-56 275	-54 000
Bredband	-66 000	-59 760	-63 000
	-125 000	-116 035	-117 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-30 380	-28 000
	-30 000	-30 380	-28 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 875	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-63	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-124	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-48 575	-49 000
Administration	-5 000	-10 643	-5 000
Konsultarvode	0	-122 734	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-71 000	-189 542	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-76 000	-75 016	-76 000
Förbättringar	-17 000	-16 208	-17 000
Markanläggning	-7 000	-6 210	-7 000
Inventarier	-38 000	-37 186	-38 000
	-138 000	-134 619	-138 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 857 500	-2 889 417	-907 000
RÖRELSERESULTAT	-3 826 500	-1 856 427	86 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 711	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	47	0
Låneräntor	-292 000	-42 865	-30 000
	-292 000	-40 107	-30 000
RESULTAT	-4 118 500	-1 896 534	56 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se