



# 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 Godhemsgatan 13

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 2069.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 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

Eva Axelsson	Ordförande
Gustav Olander	Ledamot
Märta Suhr Tivesten	Ledamot

Hannes Nordström	Suppleant
Jarmo Nyman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jonas Åkerlind	Ordinarie Extern	Moore Ranby AB
----------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Selma Stuchly	Sammankallande
Fredrika Trollby	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-02-21. Justering av styrelsearvode.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kungsladugård 36:7	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

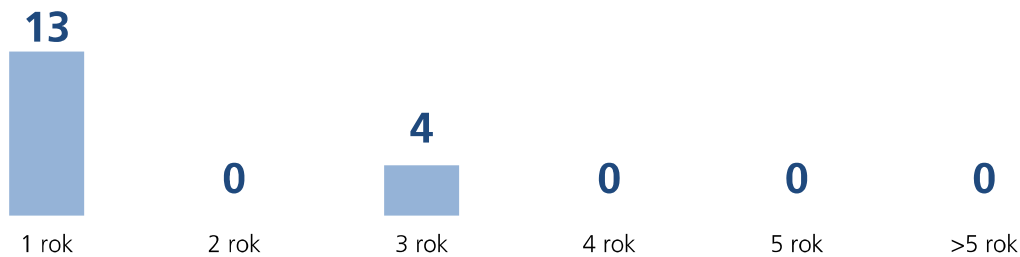
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 766 m<sup>2</sup>, varav 766 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Cykelrum

Snickarverkstad

Tvättstuga

Torkrum

Städskrubb

### Kommentar

Gemensam bastu i anslutning till tvättstuga.

F.d. pannrum som används som cykelförråd

Verkstad i källare till medlemmarnas förfogande.

Med en tvättmaskin, en torktumlare och en mangel

Litet utrymme med tvättlinor

Skåp med utrustning för trapp- och källarstädning

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elarbeten	2022	Byte till LED-belysning i trapphus (B)
Arbeten på innegård	2022	Upprustning av cykelförråd samt ev. tillkommande arbeten med att bättre arrangera den gemensamma innegården - Pågående arbete
Uppgradering av belysning	2022	Byte av belysning till från glödlampor till LED i gemensamma utrymmen
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2021	
Spolning och filmning av avlopp	2021	
Utredning avloppsstammar	2021	Högtrycksspolning och filmning av fastighetens avloppsstammar.
Utredning dränering	2021	Undersökning av behovet av dränering genomfördes 2021 enligt gällande underhållsplan.
Elbesiktning	2020	Besiktning av eldragningar och installationer i gemensamma utrymmen utförd 2020.
Slamsugning	2020	Slamsugning i dagvattenbrunnar utförd 2020
Renovering/nyttillverkning av portparti mot Godhemsgatan.	2020	Nyttillverkad port insatt 2020. Inklusiv kodlås.
Byte av stuprör	2020	Byte av stuprör inkl. installation av lövsilar utförd 2020.
Värmeåtgärder	2020	Injustering av värme samt byte av radiatortermostater i lägenheter.
Fasadrenovering	2020	Målning och renovering av fasad, fönster och sockel mot gatan utförd 2020.
Omfogning av tegelfogar	2020	Omfogning av tegelfogar mot gatan utförd 2020.
Byte av tak	2019	Taket renoverat från underlagspapp till pannor inkl. skorstensplåtar, gångbryggor, snörasskydd och stuprör i samband med produktion av fyra lägenheter på föreningens vind.
Byte av träfasad mot gård	2019	Hela fasaden på gårdssidan bytt i samband med produktion av fyra lägenheter på föreningens vind.
Fönsterbyte mot gården	2019	Samtliga lägenhetsfönster mot gården bytta i samband med produktion av lägenheter på föreningens vind. Bättringsmålning i fönstersmygar på bottenplan utförda i januari 2020.
Ventilationsarbeten	2018	Filmning samt tätning av skorstenar utförd. Installation av takfläktar.
Byte av vattenmätare	2018	Fastighetens vattenmätare bytt till två mindre (för att sänka fasta kostnader).

<b>Utfört underhåll forts.</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
VVS tillsyn gällande läckande tappvatten	2017	Genomgång av samtliga lägenheter. Samtliga läckande tappställen åtgärdade.
Uppföljande åtgärder fr. brandskyddsdokumentation	2017	Installation av nödbelysning och brandvarnare i trappuppgångar och källare. Brandsläckare i källargång.
VVS-arbeten.	2017	Byten av läckande ventiler i källare utförda.
Brandskyddsdokumentation	2016	Utförd, uppföljningsåtgärder slutförda.
Elarbeten.	2016	Jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och grupscheman i fastighetscentral i källaren.
Energideklaration	2016	OK.
Underhåll av entrédörrar.	2016	Underhåll av entrédörrar utförd. I samband med detta installerades kodlås i portarna till trappuppgångarna.
Underhåll av fönster mot Godhemsgatan	2016	Byte/komplettering av tätninglistor.
Inspektion av avloppsstammar	2016	Högtrycksspolning och filmning av fastighetens avloppsstammar utfördes. Statusen bedömdes vara god och behov av stambyte ansågs ej föreligga.
Uppgradering av fastighetsnät för bredband och TV	2016	Fastighetens IT-nät uppgraderades under hösten 2016.
Renovering av tvättstuga samt byte av brunn och tvättmaskin	2016	Rutinkontroll av tvättmaskin och torktumlare utförda av Miele. Maskinerna bedöms vara i gott skick.
Ventilationsarbeten	2016	Rensning av ventilationskanaler från badrum utförd. Tilluftskanalerna i många lägenheter var stängda. Dessa har öppnats och tilluftsdon har installerats i alla rum utom kök och badrum.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Utredning av vattenledningar	2023	Utredning för att fastställa ledningarnas status
Underhåll på gården	2023	Rengöring av gårdens staket och sittbänk i tryckimpregnerat trä
Underhåll av tvättstuga	2023	Byte till belysning med rörelsedekare i tvättstugan
Underhåll av tvättstuga	2023	Målning av väggar och tak i tvättstuga
Underhåll av källarfönster	2023	Källarfönster mot gård ska underhållas enligt rekommendation av fackman.
Golv- och trapparbeten	2023	Nya plastmattor i trappor och vilplan samt ev. dammbindning och målning av betonggolv
Måleriarbeten	2024	Målning samt mindre putslagningar i gemensamma utrymmen i källarplanet
Besiktning	2024	Besiktning av taksäkerhet
Måleriarbeten	2025	Målning av tak och väggar i trappuppgångar
Golv- och trapparbeten	2025	Slipning och polering trappsteg. Slipning och polering våningsplan.
Underhåll på gården	2025	Ev. oljning av sittbänk i tryckimpregnerat trä
Byte av torktumlare	2026	Byte av torktumlare
OVK	2026	Obligatorisk Ventilationskontroll
Slamsugning dagvattenbrunn	2026	Filmining av dagvattenledningar samt slamsugning dagvattenbrunn på gårds- och gatusidan av huset

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jouravtal gällande snöröjning	MBA Fastighetservice
Gruppavtal för bredband och TV	Tele2
Värme till fastigheten	Familjebostäder
Elleveranser till föreningsgemensamma utrymmen	GodEL i Sverige AB
Avfallshantering och vattenleveranser	Göteborgs Stad

### **Föreningens ekonomi**

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2070.

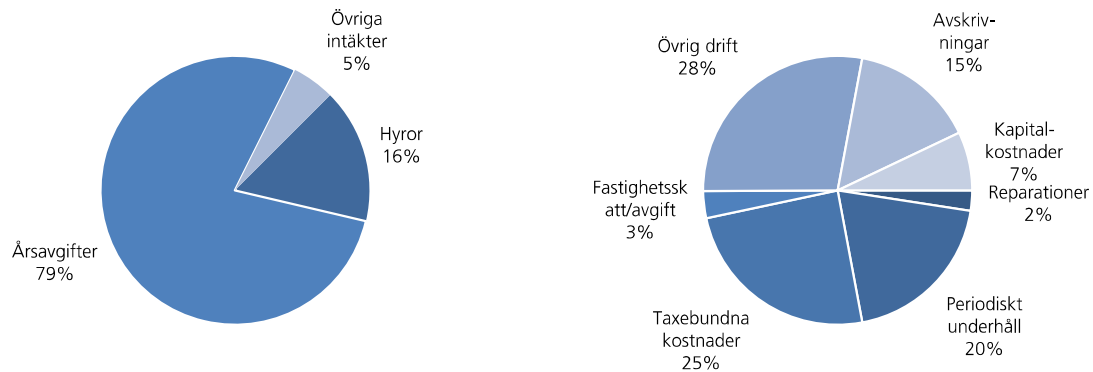
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 607 402</b>	<b>1 824 006</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	700 850	750 468
Finansiella intäkter	3 295	40
	<b>704 145</b>	<b>750 508</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	616 859	649 406
Finansiella kostnader	55 607	60 303
Ökning av kortfristiga fordringar	7 324	5 370
Minskning av långfristiga skulder	60 212	60 212
Minskning av kortfristiga skulder	36 450	191 821
	<b>776 452</b>	<b>967 112</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 535 095</b>	<b>1 607 402</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-72 307</b>	<b>-216 604</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 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

Planenligt byte av fastighetens glödlampor till LED utfördes.

Uppfräschning av badrum i föreningens hyresrätt.

Föreningens cykelförråd på gården rustades upp och målades.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 001	777	733	740
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	538	1 108	1 094	508
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 377	8 386	8 473	10 693
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	18	16	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	177	167	119	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	50	48	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	78	79	114	126
Soliditet (%)	69	69	68	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-78	-1 157	-1 234
Nettoomsättning (tkr)	699	685	643	537

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 766 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	17 064 713	0	0	17 064 713
Upplåtelseavgifter	7 018	0	0	7 018
Fond för yttre underhåll	2 822 913	314 275	-37 181	2 545 819
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 894 644</b>	<b>314 275</b>	<b>-37 181</b>	<b>19 617 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 579 011	-314 275	-40 942	-6 223 794
Årets resultat	-87 243	-87 243	78 123	-78 123
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 666 254</b>	<b>-401 518</b>	<b>37 181</b>	<b>-6 301 917</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 228 390</b>	<b>-87 243</b>	<b>0</b>	<b>13 315 633</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-87 243
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 264 736
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-314 275
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 666 254</b>

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

155 526
<b>-6 510 728</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	698 555	684 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 295	65 554
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>700 850</b>	<b>750 468</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-474 816	-474 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 262	-126 709
Personalkostnader	Not 6	-70 781	-47 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 922	-118 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-735 781</b>	<b>-768 328</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-34 931</b>	<b>-17 860</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 295	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 607	-60 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 312</b>	<b>-60 263</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-87 243</b>	<b>-78 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-87 243</b>	<b>-78 123</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	17 550 351
		17 669 273
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 550 351</b>	<b>17 669 273</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 550 351</b>	<b>17 669 273</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 754	3 118
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	143 194
		217 538
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>152 948</b>	<b>220 656</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 412 625	1 409 900
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 412 625</b>	<b>1 409 900</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 565 573</b>	<b>1 630 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 115 924</b>	<b>19 299 829</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		17 071 731	17 071 731
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 822 913	2 545 819
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 894 644</b>	<b>19 617 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 579 011	-6 223 794
Årets resultat		-87 243	-78 123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 666 254</b>	<b>-6 301 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 228 390</b>	<b>13 315 633</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 596 694	5 717 781
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 596 694</b>	<b>5 717 781</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 121 087	60 212
Leverantörsskulder		18 588	73 194
Skatteskulder		46 249	40 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 916	92 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 290 840</b>	<b>266 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 115 924</b>	<b>19 299 829</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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	551 430	535 368
Hyror bostäder	87 174	85 717
Hysesbortfall	0	-428
Hyror parkering	26 235	34 560
Bredbandsintäkter	25 500	25 500
Överlåtelse/pantsättning	3 382	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 166
Öresutjämning	5	32
	<b>698 555</b>	<b>684 914</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	63 490
Återbäring försäkringsbolag	2 295	2 064
	<b>2 295</b>	<b>65 554</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 965
	Snöröjning/sandning	2 025	3 990
	Städning entreprenad	2 765	21 960
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 900	8 075
	Gemensamma utrymmen	0	494
	Gård	0	6 136
	Serviceavtal	1 875	5 559
	Förbrukningsmateriel	1 022	11 329
		<b>13 587</b>	<b>62 508</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	12 375
	Tvättstuga	2 125	4 353
	Lås	10 485	2 321
	VVS	2 453	12 295
	Ventilation	4 000	61 815
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 250
		<b>19 063</b>	<b>95 409</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	37 181
	Ventilation	155 526	0
		<b>155 526</b>	<b>37 181</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 433	13 494
	Värme	126 134	127 929
	Vatten	35 938	38 345
	Sophämtning/renhållning	15 942	15 297
		<b>194 447</b>	<b>195 065</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 170	19 684
	Kabel-TV	45 200	44 590
		<b>66 370</b>	<b>64 274</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 823</b>	<b>20 426</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>474 816</b>	<b>474 863</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	21 375	21 438
	Föreningskostnader	450	6 875
	Fritids- och trivselkostnader	257	2 993
	Studieverksamhet	1 250	5 000
	Förvaltningsarvode	38 641	37 796
	Administration	6 382	3 111
	Konsultarvode	2 907	49 496
		<b>71 262</b>	<b>126 709</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	54 050	36 400
	Sociala kostnader	16 731	11 434
		<b>70 781</b>	<b>47 834</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	118 922	118 922
		<b>118 922</b>	<b>118 922</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 353 610	18 353 610
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 353 610</b>	<b>18 353 610</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-684 337	-565 416
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 922	-118 922
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-803 259</b>	<b>-684 337</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 550 351</b>	<b>17 669 273</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 461 450	6 461 450
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	9 800 000
		<b>18 000 000</b>	<b>16 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 000 000	16 600 000
		<b>18 000 000</b>	<b>16 600 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	20 724	20 036
	Klientmedel hos SBC	84 058	197 502
	Räntekonto hos SBC	38 412	0
		<b>143 194</b>	<b>217 538</b>



<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 545 819	3 032 478
	Reservering enligt stadgar	314 275	314 275
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 181	-800 934
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 822 913</b>	<b>2 545 819</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Nordea	1,690 %	1 072 375	1 083 875
	Nordea	0,710 %	1 072 375	1 083 875
	Nordea	0,610 %	1 072 375	1 083 875
	Nordea	0,920 %	2 500 656	2 526 368
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 717 781</b>	<b>5 777 993</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 121 087	-60 212
			<b>4 596 694</b>	<b>5 717 781</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 416 721 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 875 000	7 875 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	5 451	5 509
	Avgifter och hyror	66 610	54 213
		<b>104 916</b>	<b>92 577</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pågående arbete med ventilation i fastighetens lägenheter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Eva Axelsson  
Ordförande

Gustav Olander  
Ledamot

Märta Suhr Tivesten  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13  
Org.nr. 769625-5756

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13 för år 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 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Den 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 upphöra med 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### **Revisorers ansvar**

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

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Åkerlind  
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)