

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 Gibraltargatan 60-62

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 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2002-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-13 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

Annelie Friberg Schlegel	Ordförande
Philip Hallberg	Ledamot
Jonas Liljeberg	Ledamot
Clara Ottosson	Ledamot
Marcus Svensson	Ledamot
Armin Azhirnian	Suppleant
Tove Burman	Suppleant
Sofia Labe	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Armin Azhirnian, Tove Burman, Annelie Friberg Schlegel, Philip Hallberg, Jonas Liljeberg, Clara Ottosson och Marcus Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sofia Labe

Ordinarie Extern

Axxima Ekonomi AB

Valberedning

Anna Lundström

Niklas Ramsberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-16. Extra stämma med anledning av korrigerig av 2020 års årsredovisning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:13	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

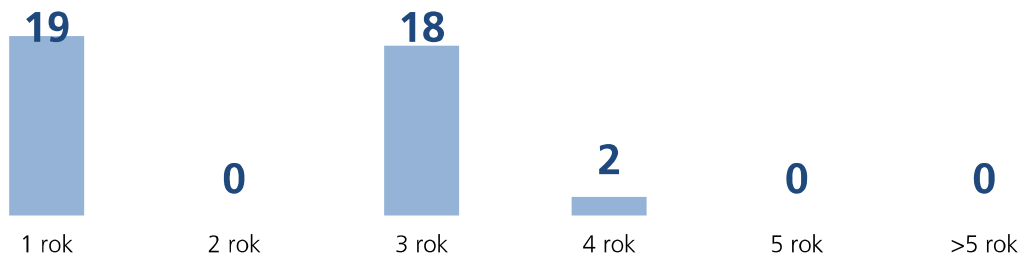
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 348 m², varav 2 197 m² utgör boyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lunchrestaurang och bistro	45 m ²	2023-02-28
Glasstillverkning och försäljning	62 m ²	2024-09-30
Pastatillverkning och försäljning	44 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokaler

Kommentar

Tvättstuga, soprum, cykelrum, hobbyrum, styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation och lagning av sprickor i stenpartier i entréer samt på sockel	2022	Projekt Fasad
Nytt fasadsystem på framsidan (STO Vario-D på STO-Innodrain)	2022	Projekt Fasad
Nya dörrpartier till de bakre och främre entréerna	2021	Projekt Fönster och dörrar
Nytt låssystem till fastighetens alla lås samt till låsen till respektive lägenhet	2021	Projekt Fönster och dörrar
Nya källarfönster	2021	Projekt Fönster och dörrar
Nya dörr- och fönsterpartier till cykel- och soprum samt till verksamhetslokalerna	2021	Projekt Fönster och dörrar
Renovering av toaletter i markplan för lokalhyresgäster	2021	
Underhållspolning av stammar	2021	Gemensam spolning av alla kök och badrum i respektive lägenhet, vilket bör göras vart 10 år
Översyn av rökgasfläktar samt byte av fästen	2021	SBA
Fasadrenovering på baksida och gavel; tvätt, sprick- och ytlagning, målning, ny stänkputs	2021	Projekt Fasad
Luftning av samtliga radiatorer samt åtgärd av felaktiga radiatorinstallationer	2021	
Byte av alla åtta stuprör samt korrigerig av stuprör vid gavel	2021 - 2022	Projekt Fasad
Målning av fönsterbleck på baksidan	2021 - 2022	Projekt Fasad
Injektering och spricklagning av hissbrunn på 62an	2021	För att undvika inträngande vatten i hissbrunnen
Byte av alla tilluftsdon på fasaden, utvändigt och invändigt	2021	Projekt Fasad
Balkongöversyn; borttagning av infästningar, lagning av håligheter, rostskyddsåtgärder, ny plåt	2021	Projekt Fasad
Nya handräcken på gavel och vid baksidan trappor	2021	Projekt Fasad
Installation av taksäkerhetsutrustning samt gångbrygga och stegar	2020	Kontrakterade entreprenörer måste kunna arbeta säkert på taket
Fläckmålning av begynnande rostfläckar på tak	2020	
Förnyad energideklaration	2020	Fastigheten har energiklass F (A-G). Giltig i 10 år.
OVK-besiktning	2020	Inklusive åtgärder. Ska göras vart 6 år
Begränsa tillgång till källarens undercentraler med nya lås	2020	Enligt obligatorisk riskbedömning i Arbetsmiljöverkets AFS 2017:3
Brandskydds kontroll	2020	SBA
Upprätta systematiskt brandskyddsarbete och rutiner för detta	2020	Rond sker fyra gånger om året. Tre gånger av styrelsen och en gång av Presto
Nya porttelefoner för främre entréer	2020	Knappar var sönder (60) och datakabel avklippt (62)

Säkerställande av rätt brandskyddsutrustning i fastigheten	2020	SBA
Nytt dagvattensystem och -brunnar	2020	Projekt Baksidan
Ny dränering mot fasad	2020	Projekt Baksidan
Nya ventilationsuttag för undercentraler i källaren	2020	Projekt Baksidan
Radonmätning	2020	Ska göras vart 10 år
Ny dränering mot berget	2020	Projekt Baksidan
Nya trappor för bakre entréer	2020	Projekt Baksidan
Nya trappor för källare	2020	Projekt Baksidan
Tilläggsisolering mot grund under mark för baksidan och gavel	2020	Projekt Baksidan
Målning av källare på Gibraltargatan 60	2019	Källargång, rum för elcentraler samt styrelserum
Målning av soprum	2019	
Byte av cirkulationspump för varmvatten	2019	För lägenheter på Gibraltargatan 60
Byte av torktumlare	2019	Båda tvättstugorna
Sotning av eldstäder	2018	SBA. 16 av 19 eldstäder sotades. Ska göras vart 4 år.
Förnyad energideklaration	2018	Fastigheten har energiklass F (A-G). Giltig i 10 år.
Ny vattenledning	2018	Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 62, pga läckage under huset. Genomförd sep-okt 2018
Förstoring balkonger	2017	Nybyggnation av 4 balkonger varav föreningen äger 1 Ej godkänd. Åtgärder ej hanterade
OVK-besiktning	2016	
Nyinstallation hissar	2014	
Sotning av eldstäder	2013	SBA. 17 av 19 eldstäder sotades. Ska göras vart 4 år.
Målning trapphus	2013	
Rengörning av balkonger	2011	Rengörning av balkonger mot gården
Tvättutrustning torktumlare	2011	
Spricklagning av fasad på framsida och gavel	2009	Tvättning och stänkputsning av fasadens framsida och gavel sommaren 2009; dessutom epoxymålning av balkonger samt målning av fönsterbleck
Fläckmålning av yttertak	2009	Fläckmålning av yttertak i samband med fasadrenovering sommaren 2009
Ny vattenledning	2009	Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 60, pga läckage under huset. Genomförd jan/feb 2009
Rörstambyte	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Omläggning av tak	1992	
Elstambyte	1992	
Nyinstallation hiss	1980	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installera en pump till hissbrunn på 62an	2023	
Sotning av eldstäder	2023	SBA
Byte av tvättmaskiner	2023	Projekt Tvättstugor
Målning av tvättstugekorridor på Gibraltargatan 62	2024	Projekt Tvättstugor
Byte av kondensavfuktare	2024	Projekt Tvättstugor
Renovering av tvättstugor och torkrum	2024	Projekt Tvättstugor
Byte av tre frånluftsfläktar	2025	Projekt Tak
Ommålning av hela taket	2025	Projekt Tak
Säkerställande av rätt brandskyddsutrustning i fastigheten	2026	SBA
Sotning av eldstäder	2026	SBA
OVK-besiktning	2026	
Brandskyddskontroll	2026	SBA

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Besiktning (Hissar och expansionskärl)	Kiwa Inspecta
Besiktning (Tak)	Bröderna Wallin Bleck och plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skellefteå Kraft
Fastighetsskötsel och rondering	Bredablick
Hisservice och -jour	Kone
Bredband och TV	Tele2
Låsjour	Låsinväst
Sophantering (Återvinning)	Renova
Städ	Bredablick
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Teknisk förvaltning	Bredablick
Värme	Göteborgs Energi
Inköp av förbrukningsmaterial	Office Depot
Besiktning (Rökgasfläktar)	Rubiks Bygg
Porttelefoner	Safeteam
Sophantering (Hushålls- och matavfall)	Renova via Göteborgs Stad

Föreningens ekonomi Ekonomi 2022

Det ekonomiska året 2022 har varit ett svårnavigerat år med flertalet omvärldsfaktorer som har samverkat, har ändrat sig snabbt och där det också har varit svårt att veta hur länge dessa påverkande faktorer kommer hålla i sig. Vi har på kort tid sett stora kostnadsökningar i hela samhället genom att inflationen har nått den högsta nivån på över 30 år. Vi har även i samma takt, och som en följd av den höga inflationen, sett räntorna öka från extremt låga nivåer till nivåer som var otänkbara för bara ett år sedan.

Föreningens har trots detta haft en relativt liten riskexponering mot dessa faktorer under 2022 jämfört med många andra föreningar. Vi har lagt om ett lån i år till en betydligt högre ränta (från 1.45% till 3.63%) samt sett stora kostnadsökningar för el då vi under alla år har haft ett löpande och rörligt elavtal (+100% i kostnader). Dessa är delar som sammantaget har kunnat hanteras ur ett likviditetsperspektiv, men gör framtida budgetar ansträngda om situationen håller i sig och sprider sig till andra kostnadsposter. Vi valde att i november 2022 kortsiktigt försöka ha lite is i magen och låta den årliga höjning av årsavgiften om 1.75% ligga kvar på den aviserade nivån.

Lånet som vi lade om i december valde vi även att rulla enligt den praxis om rullande 5 års-lån som vi har informerat om tidigare. Arbetet som påbörjades 2019 med att sprida ut lånen över tid, med ett lån per år har här varit lyckosam. Vi tror fortsatt att det förhållningssättet minskar exponeringen mot ekonomiska svängningar i samhället, jämfört med

att försöka tajma marknaden och exempelvis i dessa tider gå över till en rörlig ränta för att vänta in en sänkning. Bunden ränta gör också att det är lättare att se och planera för de faktiska kostnaderna som föreningen har och därigenom slippa överraskningar. Föreningens viktade snittränta för alla lån ökade under året från 1,21% till 1.52%.

Under 2022 har vi också varit försiktiga med utgifterna, vi har i praktiken inte gjort några större renoveringar (periodiskt underhåll) och har bara gjort de småsaker som har varit nödvändiga (reparationer). Detta ligger också helt i linje med vad vi har planerat i vår underhållsplan.

Ekonomi 2023-2030

Vi har i tidigare årsredovisningar försökt beskriva det städarbete av ekonomin som vi har försökt genomföra för föreningens ekonomi; rullande lån, tydlig amorteringsplan, kort- och långsiktig budget, årligt reviderad underhållsplan, bundna avtal istället för rörliga - för att nämna några saker.

Det som återstår att göra är i stora drag två delar. Det ena är att försöka skapa en budget som är i bättre balans och det andra är att bygga upp en bättre likviditet som kan användas för framtida underhållsarbeten.

För att skapa en budget i balans måste antingen kostnadssidan minskas eller intäkterna öka. Med tanke på att kostnaderna har ökat så mycket och att energikrisen inte verkar vara övergående är det mer och mer tveksamt att kostnaderna kommer återgå till tidigare nivåer - även om inflationen går ner. Ju längre inflationen är hög, desto större ränteutgifter får vi också över tid. 2023 års budget gick precis ihop och det beror till stora delar enbart på att vi inte har planerat något periodiskt underhåll eller andra reparationer. Det finns därmed inget utrymme för några som helst överraskningar och långsiktigt är inte det hållbart. För att få ihop framtida budgetar måste en mindre korrigerig utöver de årliga höjningarna om 1.75% ske någon gång under 2023-2024.

För att bygga upp en bättre likviditet som kan användas för framtida underhållsarbeten måste det först nämnas att vi historiskt sett har finansierat det periodiska underhållet och större reparationer med lån. Att återkommande använda lån för finansiering av underhåll tyder ofta på att intäkterna/årsavgiften är och har varit för låg, vilket i sin tur innebär att ingen nämnvärd likviditet har byggts upp. Detta innebär att nuvarande hyresgäster har fått betala för underhåll som tidigare hyresgäster egentligen skulle finansierat med högre årsavgifter. Detta är tvärtemot den princip som egentligen skall råda för bostadsrättsföreningar, då det är tidigare hyresgäster som egentligen har slitit ner byggnaden och skapat underhållsbehovet. Innan 2021 hade årsavgiften inte korrigerats på 15 år.

Kopplat till denna ovanstående problematik kring att finansiera underhåll med lån är att ingen faktiskt avsättning i reda pengar har gjorts till den yttre fond som föreningens stadgar egentligen stipulerar enligt § 4 och § 49. Den säger att minst 0,3% av taxeringsvärdet ska läggas undan, vilket är ca 250 000 kr. Istället har det blivit en bokföringsteknisk skuld för föreningen som bara har påverkat balansräkningen och inte likviditeten. Enkelt förklarat innebär det att vi säger att vi har lagt undan pengar trots att det inte har gjorts. Skulden har försvunnit när nya lån har tagits i samband med utförda underhållsarbeten.

Att sätta av reda pengar på ett konto enligt stadgarna skulle göra det tydligt att det är de som bor här nu som också betalar för framtida underhåll. Det skulle också över tid skapa en buffert och även genom den, minska vårt behov av att exponera oss för exempelvis höga räntor i onödan. Vi har också nästan slagit i taket när det kommer till det populära måttet kring skuld per kvadratmeter, vilket också är ett incitament att se över finansieringsmodellen för framtida underhåll. För att avsätta medel till en fond som våra stadgar faktiskt säger att vi ska göra måste en större korrigerig (ca 15 %) av årsavgiften ske under 2023-2024 utöver de ovan nämnda höjningarna för att få ihop framtida budgetar.

Ovanstående måste vi givetvis diskutera på årsstämman så att vi har samsyn gällande föreningens framtida ekonomi.

Det som pengarna ska räcka och bidra till under perioden 2023-2030 är framförallt ommålning av taket, renovering av tvättstugorna med nya maskiner samt att byta ut värmesystemet och undercentralerna i fastigheten.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

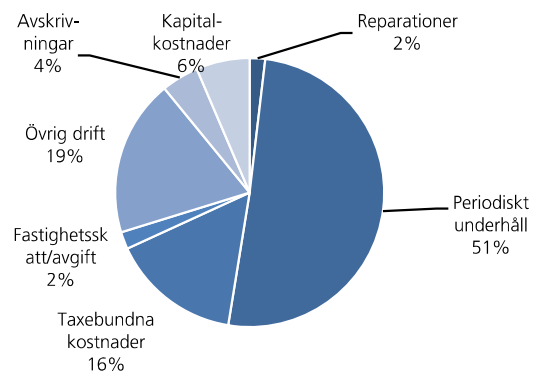
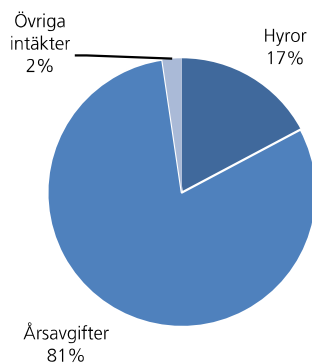
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-12-31 med 1,75 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-31 med 1,75 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 285 016	651 260
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 864 978	1 769 406
Finansiella intäkter	6 023	13 343
Minskning långa fordringar	0	131 485
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 758
Ökning av långfristiga skulder	0	5 329 083
Ökning av kortfristiga skulder	0	789 441
	1 871 000	8 037 517
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 473 376	5 194 877
Finansiella kostnader	251 149	208 884
Ökning av kortfristiga fordringar	23 190	0
Minskning av långfristiga skulder	220 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	736 708	0
	4 704 424	5 403 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	451 593	3 285 016
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 833 424	2 633 756

*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

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Fasadprojektet

Projektet avslutades under mars 2022.

Systematiskt brandskyddsarbete

I vårt arbete ingår att gå brandskydds rond fyra gånger per år. En av ronderna går Presto. Vi har under året åtgärdat 11 punkter.

ANDRA HÄNDELSER

Årsstämma och extrastämma

Vi har haft extrastämma den 16 maj för att korrigera 2020 års bokföring. Direkt efter hade vi ordinarie årsstämma.

Städdag

Städdag genomfördes den 7 maj med god uppslutning, korvgrillning och vackert väder.

Ny teknisk fastighetsförvaltare

Under 2022 bytte vi vår tekniska förvaltare från SBC till Bredablick. Bredablick använder egen personal för fastighetsskötsel och städ istället för underentreprenörer såsom SBC gör, vilket gör det lättare för styrelsen att ha en motpart istället för flera problem och saker som behöver åtgärdas och adresseras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	692	657	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 729	1 551	1 598	1 482
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 261	9 694	7 147	6 742
Elkostnad/m ² totalyta	53	29	22	27
Värmekostnad/m ² totalyta	124	128	102	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	48	48	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	89	87	84
Soliditet (%)	50	51	63	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 028	-3 801	-2 398	69
Nettoomsättning (tkr)	1 860	1 766	1 641	1 704

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 197 m² bostäder och 151 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 543 720	0	0	23 543 720
Upplåtelseavgifter	3 440 831	0	0	3 440 831
Kapitaltillskott	2 610 652	0	0	2 610 652
Fond för yttre underhåll	246 393	246 393	-247 158	247 158
S:a bundet eget kapital	29 841 596	246 393	-247 158	29 842 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 346 700	-246 393	-3 554 121	-3 546 186
Årets resultat	-2 027 701	-2 027 701	3 801 279	-3 801 279
S:a fritt eget kapital	-9 374 401	-2 274 094	247 158	-7 347 465
S:a eget kapital	20 467 195	-2 027 701	0	22 494 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 027 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 100 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 393
summa balanserat resultat	-9 374 401

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

246 393
-9 128 008

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 859 535	1 766 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 443	3 345
Summa rörelseintäkter		1 864 978	1 769 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 157 278	-4 582 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 388	-546 809
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 176	-180 267
Summa rörelsekostnader		-3 647 552	-5 375 144
RÖRELSERESULTAT		-1 782 575	-3 605 738
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 023	13 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 149	-208 884
Summa finansiella poster		-245 127	-195 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 027 701	-3 801 279
ÅRETS RESULTAT		-2 027 701	-3 801 279

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	39 683 017	39 857 193
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 683 017	39 857 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		727 307	727 307
Summa finansiella anläggningstillgångar		730 107	730 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 413 124	40 587 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		41 065	8 257
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	460 251	3 303 292
Summa kortfristiga fordringar		501 316	3 311 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		501 316	3 311 549
SUMMA TILLGÅNGAR		40 914 440	43 898 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 984 551	26 984 551
Kapitaltillskott		2 610 652	2 610 652
Fond för yttre underhåll	Not 12	246 393	247 158
Summa bundet eget kapital		29 841 596	29 842 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 346 700	-3 546 186
Årets resultat		-2 027 701	-3 801 279
Summa fritt eget kapital		-9 374 401	-7 347 465
SUMMA EGET KAPITAL		20 467 195	22 494 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 238 837	17 126 990
Summa långfristiga skulder		15 238 837	17 126 990
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 820 900	3 152 747
Leverantörsskulder		96 512	867 139
Skatteskulder		5 630	6 969
Övriga skulder		79 273	62 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 093	187 905
Summa kortfristiga skulder		5 208 408	4 276 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 914 440	43 898 849

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).

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	286 år	286 år
Balkonger	50 år	50 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 500 740	1 447 529
Hyror bostäder	50 803	50 803
Hyror lokaler momspliktiga	263 900	231 526
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	43 200	44 800
Hyresrabatt	-65 170	-14 634
Övriga debiterade avgifter	49 608	0
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	70	38
	1 859 535	1 766 061

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 053	2 385
Övriga intäkter	1 390	960
	5 443	3 345

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	153 336	0
	Fastighetskötsel beställning	12 819	7 708
	Snöröjning/sandning	10 242	11 496
	Hissbesiktning	3 510	3 194
	Gemensamma utrymmen	2 464	10 633
	Serviceavtal	53 482	49 161
	Förbrukningsmateriel	8 266	9 141
	Brandskydd	7 975	12 839
		252 095	104 171
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 187	1 206
	Lokaler	5 700	0
	Tvättstuga	1 257	6 233
	Sophantering/återvinning	1 865	7 846
	Entré/trapphus	12 848	8 044
	Lås	4 517	0
	VVS	4 785	12 930
	Ventilation	0	43 021
	Elinstallationer	0	2 141
	Hiss	27 051	73 932
	Skador/klotter/skadegörelse	3 169	4 699
		73 379	160 051
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	678 115	2 609 890
	Lås	0	102 410
	VVS	0	118 881
	Fasad	1 233 850	717 484
	Fönster	63 716	0
		1 975 681	3 548 665
	Taxebundna kostnader		
	El	124 940	68 556
	Värme	292 192	299 218
	Vatten	127 498	111 912
	Sophämtning/renhållning	62 939	53 706
	Grovsopor	404	0
		607 974	533 392
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 836	35 973
	Kabel-TV	128 762	124 624
		167 598	160 597
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 551	75 481
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 157 278	4 582 357

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 963	0
	Tele- och datakommunikation	878	1 695
	Revisionsarvode extern revisor	6 545	6 355
	Föreningskostnader	8 539	10 691
	Styrelseomkostnader	3 000	4 200
	Fritids- och trivselkostnader	3 069	0
	Studieverksamhet	0	719
	Förvaltningsarvode	134 868	204 866
	Administration	24 745	66 698
	Korttidsinventarier	0	3 415
	Konsultarvode	66 782	248 171
		250 388	546 809
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 710
		65 710	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	105 497	105 497
	Förbättringar	68 680	73 733
	Maskiner	0	1 038
		174 176	180 267

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 064 413	42 064 413
	Utgående anskaffningsvärde	42 064 413	42 064 413
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 207 220	-2 027 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 176	-179 230
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 381 396	-2 207 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 683 017	39 857 193
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 369 857	8 369 857
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 444 000	33 171 000
	Taxeringsvärde mark	45 687 000	46 687 000
		82 131 000	79 858 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	78 000 000
	Lokaler	2 131 000	1 858 000
		82 131 000	79 858 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 125	31 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 125	31 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 125	-30 088
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 038
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 125	-31 126
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	-1
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto		36	4 405
	Momsavräkning		0	13 871
	Klientmedel hos SBC		451 071	3 284 815
	Fordringar kreditfakturer		8 622	0
	Räntekonto hos SBC		522	201
			460 251	3 303 292
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		247 158	1 141 167
	Reservering enligt stadgar		246 393	247 158
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-247 158	-1 141 167
	Vid årets slut		246 393	247 158
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	1,450 %	4 820 900	5 040 900
	Handelsbanken	1,130 %	1 774 090	1 774 090
	Handelsbanken	3,360 %	2 932 747	2 932 747
	Handelsbanken	1,220 %	5 532 000	5 532 000
	Brandkontoret	0,780 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	0,960 %	4 000 000	4 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		20 059 737	20 279 737
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 820 900	-3 152 747
			15 238 837	17 126 990

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 238 837 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	20 335 000	20 335 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	10 191	9 235
	Avgifter och hyror	162 492	152 386
	Upplupna konsultation VASKADA diskmaskin	7 126	0
		206 093	187 905

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Händelser efter verksamhetsåret

För 2023 finns det inget underhåll inplanerat. För händelser kring ekonomin, se avsnittet under Föreningens ekonomi.

Det vi kommer titta närmare på under året är att undersöka kostnader för att köpa in nya tvättmaskiner. De som vi har fungerar fortfarande helt okej, men de är inköpta 2008 och vi har märkt att vi har fått ta hit en reparatör ett flertal gånger. Utöver det så ska vi även försöka åtgärda problemet med återkommande vatteninträngning i 62ans hissbrunn genom en pump och sensor samt komma tillrätta med lukten i 60ans entré.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Annelie Friberg Schlegel
Ordförande

Philip Hallberg
Ledamot

Jonas Liljeberg
Ledamot

Clara Ottosson
Ledamot

Marcus Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sofia Labe
Extern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 60-62

Org.nummer 769608-8488

Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Sofia Labe

Av föreningen vald revisor

 H1viNnurh-B1YoN3urn

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