



# 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 byggentreprenader 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 Lilla Munkebäcksgatan 11

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 2022 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 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

Hans Warberg	Ordförande
Kajsa Engelbrektsson	Ledamot
Bengt Jönsson	Ledamot
Konrad Persson	Ledamot
Richard Runge	Ledamot

Gabriel Alex Anton Steffensen      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Torbjörn Sällfors	Ordinarie Extern	Torbjörn Sällfors fastighetsförvaltning AB
-------------------	------------------	---

#### Valberedning

Sara Bengtsson  
Simon Steffensen

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 27:2	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

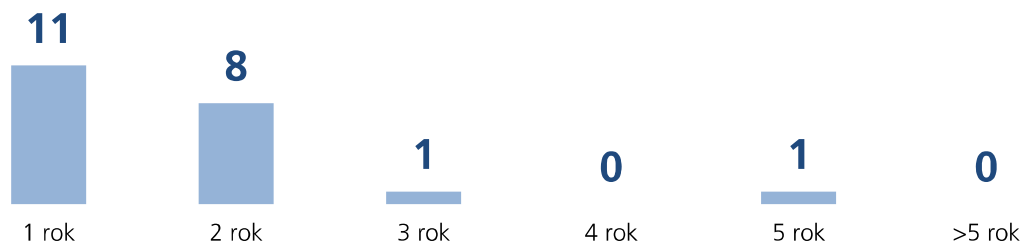
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 127 m<sup>2</sup>, varav 867 m<sup>2</sup> utgör boyta och 260 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ABEA 36	64 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Almedal hyrmaskiner 37	19 m <sup>2</sup>	2019-05-30
Hans Alleus 38	18 m <sup>2</sup>	2021-08-31
Lennart Krig 39	15 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Sveriges DX förbund 40	26 m <sup>2</sup>	2019-04-30
Cykelfrämjandet 41	30 m <sup>2</sup>	2021-10-31
ABEA 42	20 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Hans Warberg Garage 31	20 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Therese Bengtsson Konrad PerssonGarage 32	14 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Sara BengtssonGarage 33	15 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Marie Eriksson SteffensenGarage 34	13 m <sup>2</sup>	2022-07-30
Hans Warberg 35	7 m <sup>2</sup>	2020-12-31
E.A.M.L Outlet 37	19 m <sup>2</sup>	2022-01-01

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Sågat ner 3 träd	2021

Planerat underhåll	År
Renovering av balkonger och altaner	2023
Justering hänggrännor, stuprör	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SCB
Bredband, TV	Ownit
El, fjärrvärme	Göteborgs energi
Vatten	Göteborgs stad, kretslopp
Sopor	Renova
Jourtjänst	Låsinvest Svenska AB
Snö, halkbekämpning och städning	Göteborgs Stad, Park och naut
Fastighetskötsel	AK Fastihetskötsel
Snöskottning	TJG service

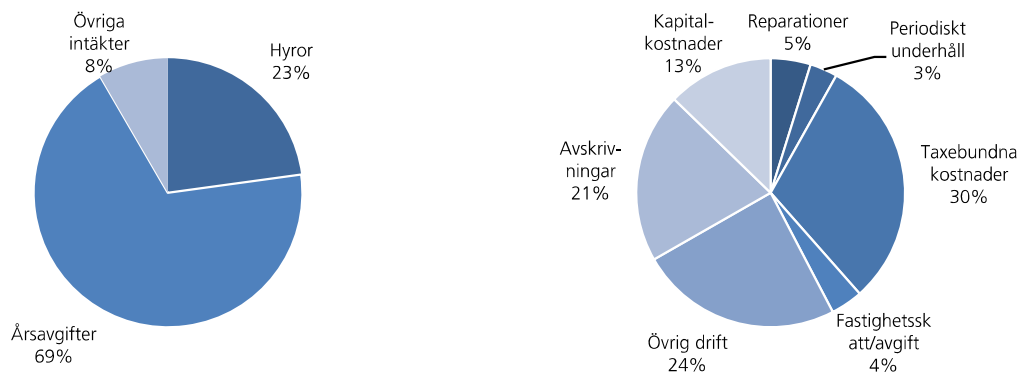
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

	2022	2021
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 910 483</b>	<b>2 335 072</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	913 910	906 897
Finansiella intäkter	4 768	433
Medlemsinsatser	0	1 820 000
Ökning av kortfristiga skulder	81 377	0
	<b>1 000 054</b>	<b>2 727 330</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	720 481	916 474
Finansiella kostnader	137 159	121 543
Ökning av kortfristiga fordringar	1 741	1 092
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 810
	<b>959 381</b>	<b>1 151 919</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 951 156</b>	<b>3 910 483</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>40 673</b>	<b>1 575 411</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sågat ner träd på gården.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	725	715	696	685
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	185	188	223	226
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 445	12 561	12 676	14 095
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	33	32	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	112	93	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	63	48	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	108	171	176
Soliditet (%)	72	72	71	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	-353	19	-189
Nettoomsättning (tkr)	911	904	881	849

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 867 m<sup>2</sup> bostäder och 260 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 558 324	0	0	28 558 324
Upplåtelseavgifter	1 299 680	0	0	1 299 680
Fond för yttre underhåll	1 334 861	49 000	-209 750	1 495 611
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 192 865</b>	<b>49 000</b>	<b>-209 750</b>	<b>31 353 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 044 795	-49 000	-143 032	-1 852 763
Årets resultat	-161 058	-161 058	352 782	-352 782
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 205 853</b>	<b>-210 058</b>	<b>209 750</b>	<b>-2 205 545</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 987 012</b>	<b>-161 058</b>	<b>0</b>	<b>29 148 070</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-161 058
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 995 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 205 853</b>

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

36 250
<b>-2 169 603</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	910 596	904 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 314	2 708
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>913 910</b>	<b>906 897</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-620 468	-757 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 929	-135 881
Personalkostnader	Not 6	-44 084	-23 102
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 095	-222 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-942 576</b>	<b>-1 138 569</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-28 667**      **-231 672**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 768	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 159	-121 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 391</b>	<b>-121 110</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-161 058**      **-352 782**

### ÅRETS RESULTAT

**-161 058**      **-352 782**



## 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	36 108 937	36 331 032
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 108 937</b>	<b>36 331 032</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>36 108 937</b>	<b>36 331 032</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	971	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 990 699	3 949 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 991 670</b>	<b>3 949 256</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 991 670</b>	<b>3 949 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 100 607</b>	<b>40 280 288</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		29 858 004	29 858 004
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 334 861	1 495 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 192 865</b>	<b>31 353 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 044 795	-1 852 763
Årets resultat		-161 058	-352 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 205 853</b>	<b>-2 205 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 987 012</b>	<b>29 148 070</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 445 000	6 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 445 000</b>	<b>6 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 345 000	4 590 000
Leverantörsskulder		16 078	20 512
Skatteskulder		80 898	77 928
Övriga skulder		35 123	29 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	191 496	114 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 668 595</b>	<b>4 832 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 100 607</b>	<b>40 280 288</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).

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	628 486	620 282
Hyror bostäder	0	8 078
Hyror lokaler	208 753	203 313
Bredbandsintäkter	65 520	67 731
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 326	4 760
Öresutjämning	29	24
	<b>910 596</b>	<b>904 189</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 126	2 708
Övriga intäkter	188	0
	<b>3 314</b>	<b>2 708</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 560	27 880
	Fastighetskötsel beställning	713	0
	Fastighetskötsel gård beställning	2 943	17 813
	Snöröjning/sandning	0	7 705
	Städning enligt beställning	1 265	3 090
	Gård	2 384	6 652
	Förbrukningsmateriel	794	4 820
	Fordon	376	209
		<b>63 034</b>	<b>68 169</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	10 263
	Tvättstuga	48 993	9 382
	Lås	2 556	6 483
	VVS	0	12 428
	Ventilation	0	3 563
	Tak	0	3 438
		<b>51 549</b>	<b>45 557</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	47 500
	Balkonger/altaner	0	83 938
	Mark/gård/utemiljö	36 250	78 312
		<b>36 250</b>	<b>209 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	80 836	37 445
	Värme	137 711	126 527
	Vatten	61 267	71 498
	Sophämtning/renhållning	47 731	40 737
		<b>327 545</b>	<b>276 206</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 155	28 035
	Kabel-TV	0	35 511
	Bredband	71 316	53 634
		<b>100 471</b>	<b>117 180</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 619</b>	<b>40 629</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>620 468</b>	<b>757 491</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	626
	Inkassering avgift/hyra	1 543	0
	Föreningskostnader	450	730
	Fritids- och trivselkostnader	0	558
	Förvaltningsarvode	47 254	46 244
	Administration	4 183	5 442
	Korttidsinventarier	2 500	0
	Konsultarvode	0	82 281
		<b>55 929</b>	<b>135 881</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<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	40 000	20 000
	Sociala kostnader	4 084	3 102
		<b>44 084</b>	<b>23 102</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	222 095	222 095
		<b>222 095</b>	<b>222 095</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 015 825	37 015 825
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 015 825</b>	<b>37 015 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-684 793	-462 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-222 095	-222 095
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-906 888</b>	<b>-684 793</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 108 937</b>	<b>36 331 032</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 806 330	14 806 330
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 172 000	12 464 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 200 000
		<b>23 572 000</b>	<b>24 664 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	22 600 000	23 800 000
	Lokaler	972 000	864 000
		<b>23 572 000</b>	<b>24 664 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	39 543	38 773
	Klientmedel hos SBC	2 896 428	2 860 050
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		<b>3 990 699</b>	<b>3 949 256</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 495 611	1 509 746
	Reservering enligt stadgar	49 000	49 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-209 750	-63 135
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 334 861</b>	<b>1 495 611</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	2,010 %	2 950 000	3 050 000	2023-12-01
	Handelsbanken	4,070 %	4 490 000	4 490 000	2024-12-01
	Handelsbanken	0,890 %	3 350 000	3 350 000	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 790 000</b>	<b>10 890 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 345 000	-4 590 000	
			<b>4 445 000</b>	<b>6 300 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 065 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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	12 320 320	12 320 320

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	22 500	22 500
	Sociala avgifter	7 000	7 000
	Ränta	22 603	10 296
	Avgifter och hyror	88 308	74 401
	SBC HEMMAMA	88 308	0
	Vatten	12 179	0
	Värme	18 042	0
	Sophämtning/renhållning	5 841	0
		<b>191 496</b>	<b>114 197</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Balkonger och altaner kommer att renoveras från mars till maj. Total kostnad cirka 1.500.000 kronor.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Hans Warberg  
Ordförande

Kajsa Engelbrettsson  
Ledamot

Bengt Jönsson  
Ledamot

Konrad Persson  
Ledamot

Richard Runge  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Torbjörn Sällfors  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Munkebäcksgatan 11  
769634-9567**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Munkebäcksgatan 11 för år 2022.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Munkebacksgatan 11 för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-06-16

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	684 000	628 486	645 000
Hyror lokaler	208 000	208 753	203 000
Bredbandsintäkter	69 000	65 520	72 000
Överlåtelse/pantsättning	0	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	7 326	4 000
Öresutjämning	0	29	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 126	0
Övriga intäkter	0	188	0
	<b>965 000</b>	<b>913 910</b>	<b>924 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-54 000	-54 560	-55 000
Fastighetskötsel beställning	0	-713	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-2 943	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	0
Städning enligt beställning	0	-1 265	0
Gård	-6 000	-2 384	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-794	-5 000
Fordon	0	-376	0
	<b>-92 000</b>	<b>-63 034</b>	<b>-85 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-20 000
Tvättstuga	-30 000	-48 993	-10 000
Lås	-5 000	-2 556	0
	<b>-45 000</b>	<b>-51 549</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-36 250	-20 000
	<b>-10 000</b>	<b>-36 250</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-58 000	-80 836	-45 000
Värme	-140 000	-137 711	-130 000
Vatten	-79 000	-61 267	-60 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-47 731	-45 000
	<b>-322 000</b>	<b>-327 545</b>	<b>-280 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-31 000	-29 155	-29 000
Bredband	-65 000	-71 316	-76 000
	<b>-96 000</b>	<b>-100 471</b>	<b>-105 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-41 619	-38 000
	<b>-38 000</b>	<b>-41 619</b>	<b>-38 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 543	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-47 254	-48 000
Administration	-4 000	-4 183	-5 000
Korttidsinventarier	0	-2 500	0
Konsultarvode	-30 000	0	-50 000
	<b>-88 000</b>	<b>-55 929</b>	<b>-108 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-25 000	-40 000	-23 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-4 084	-7 000
	<b>-33 000</b>	<b>-44 084</b>	<b>-30 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-223 000	-222 095	-223 000
	<b>-223 000</b>	<b>-222 095</b>	<b>-223 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-947 000</b>	<b>-942 576</b>	<b>-919 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>18 000</b>	<b>-28 667</b>	<b>5 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 768	0
Låneräntor	-133 000	-137 159	-126 000
	<b>-133 000</b>	<b>-132 391</b>	<b>-126 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-115 000</b>	<b>-161 058</b>	<b>-121 000</b>

# 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)