

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 Virginsgatan 8-12

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 2018 och 2030.
- 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.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-22 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

Amadeus Bergh	Ordförande	
Elin Stedenfeldt	Ledamot	
Sanna Bengtsson	Ledamot	Entledigad från sitt uppdrag till årstämman 2022 som genomförs maj 2023
Jessica Lovell	Suppleant	Tf. styrelseledamot pga. Sanna entledigad

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Nilsson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
----------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Stämma av bokslut 2021.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅLLTORP 47:23	2015	Göteborg
KÅLLTORP 47:24	2015	Göteborg
KÅLLTORP 47:25	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

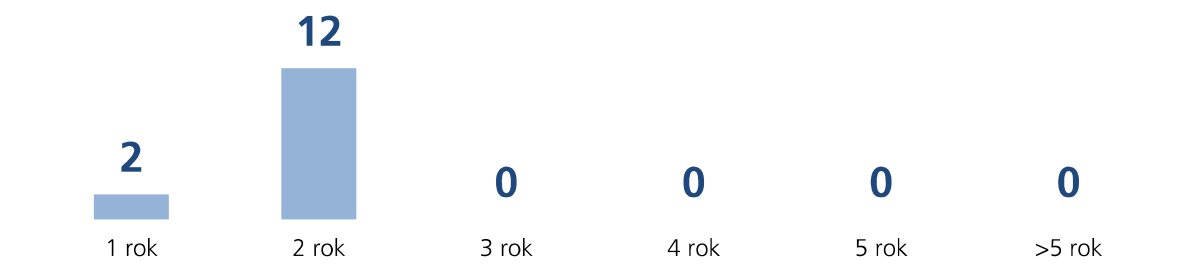
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 673 m², varav 633 m² utgör boyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ledig, tillgänglig för uthyrning	40 m ²	
Bona Curatio Göteborg AB	20 m ²	2023-10-22
TipTop Måleri AB	17 m ²	2022-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och torkrum	Modern tvättstuga med ett stort torkrum i direkt anslutning.
Gårdshus för sopkärl och trädgårdsredskap	Bra sorteringsmöjligheter med olika kärl för glas, kompost och hushållssopor.
Cykelrum i källaren	Trappuppgång 8
Två st grillplatser i trädgården	Finns att tillgå bänkar, bord och stolar samt grillar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Staket längs med framsidan av fastighet	2022	Kommer renoveras i samband med vårstädningen 2022
Relining av VA- stammar	2021	Genomfördes under sommaren 2021. Föreningen tog ett lån om 1.5mkr för det här projektet.
Renovering av värmesystemet	2021	Genomfördes under okt 2021. Föreningen hade ett överskott från lånet avsett för Relining och valde då att slutföra renoveringen. Samtliga radiatorer fick nya termostater. Tillhörande VA ledningar för värmesystemet fick nya ventiler. Nytt expansionskärl installerades samt avgasningsmaskin likaså tillkom.
Byte av vattenledningar ut i gatan	2021	Genomfördes i samband med Relingen.
Ny dagvattenbrunn på baksidan installerades	2021	I Samband med relingen genomfördes detta projekt då brunnen hade rasat och fyllde inte sin funktion vid tidpunkten.
Målningsrenovering av balkonger	2020 - 2022	Medel finns på transaktionskontot, projektet är delvis klart. Pga. rådande världsläge så har medlemmen i fråga valt att avvakta med att släppa in hantverkare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning i gemensamma utrymmen samt runt om fastigheten	2024	Ligger i planeringsstadiet att renoveras under 2022.
Fastighetens EL-Skåp	2024	Ligger i planeringsstadiet att renoveras under 2022
Målning och underhåll av fönster	2024	Medel finns i underhållsfonden
Byte av samtliga fönster	2035	Ligger som en långsiktig åtgärd, inget i närtid!

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsskötsel	TJG
Sophantering och renhållning	Renova
Försäkring	Nordic/Länsförsäkringar
El och värme	Göteborgs Energi
Bredband & TV	ComHem/TELE2

Övrig information

Lena Gustafsson bostad har under 2023 blivit såld till en ny medlem. Bostadsförsäljningen gick igenom under januari 2023

Föreningens ekonomi

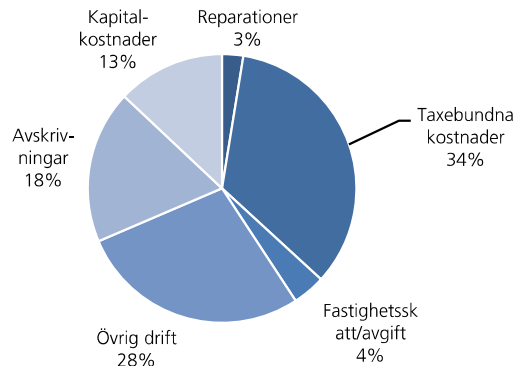
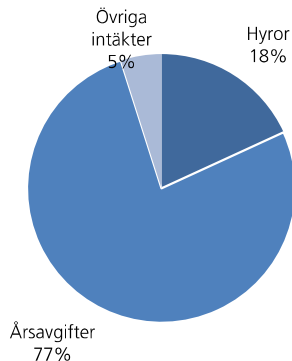
Anses vara mycket god!

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	850 851	661 277
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	610 838	616 823
Finansiella intäkter	2 645	119
Minskning kortfristiga fordringar	0	500
Ökning av långfristiga skulder	0	1 457 836
Ökning av kortfristiga skulder	27 726	30 242
	641 210	2 105 520
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	420 307	1 867 176
Finansiella kostnader	79 160	48 770
Ökning av kortfristiga fordringar	11 351	0
Minskning av långfristiga skulder	36 623	0
	547 441	1 915 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	944 619	850 851
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	93 769	189 574

*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

En bostad såldes under 2022, ny medlem godkändes. Andrahandsuthyrning har godkänts och pågår in på 2023. Har åtgärdat planerad underhåll utav en medlems balkong. Utfört standard höjning utav blandare i hyresbostad. Under 2022 har inget mer skett då vi ligger i god tid sett till underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelser under året: 1 st
Nyupplåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	754	754	754
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 302	1 066	915	893
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 552	9 614	7 135	7 197
Elkostnad/m ² totalyta	57	32	27	28
Värmekostnad/m ² totalyta	108	115	96	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	79	72	67	64
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	72	79	92
Soliditet (%)	69	69	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	-1 412	-114	-127
Nettoomsättning (tkr)	608	565	524	525

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 633 m² bostäder och 40 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	14 524 676	0	0	14 524 676
Upplåtelseavgifter	9 539	0	0	9 539
Fond för yttre underhåll	26 520	26 520	-895 067	895 067
S:a bundet eget kapital	14 560 735	26 520	-895 067	15 429 282
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 899 429	-26 520	-517 196	-1 355 713
Årets resultat	758	758	1 412 263	-1 412 263
S:a fritt eget kapital	-1 898 672	-25 762	895 067	-2 767 976
S:a eget kapital	12 662 063	758	0	12 661 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 872 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 520
summa balanserat resultat	-1 898 671

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 898 671
----------------------------------	-------------------

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	607 728	565 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 110	51 592
Summa rörelseintäkter		610 838	616 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-341 551	-1 711 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 942	-139 605
Personalkostnader	Not 6	-15 814	-15 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-113 259	-113 259
Summa rörelsekostnader		-533 566	-1 980 434
RÖRELSERESULTAT		77 272	-1 363 611
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 645	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 160	-48 770
Summa finansiella poster		-76 514	-48 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		758	-1 412 263
ÅRETS RESULTAT		758	-1 412 263

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	17 467 168	17 580 427
Summa materiella anläggningstillgångar	17 467 168	17 580 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 467 168	17 580 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 904	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	585 219	491 718
Summa kortfristiga fordringar	596 123	491 718
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	386 317	385 603
Summa kassa och bank	386 317	385 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	982 440	877 321
SUMMA TILLGÅNGAR	18 449 608	18 457 748

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 534 215	14 534 215
Fond för yttre underhåll	Not 10	26 520	895 067
Summa bundet eget kapital		14 560 735	15 429 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 899 429	-1 355 713
Årets resultat		758	-1 412 263
Summa fritt eget kapital		-1 898 672	-2 767 976
SUMMA EGET KAPITAL		12 662 063	12 661 306
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 108 225
Summa långfristiga skulder		0	2 108 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 616 580	3 544 978
Leverantörsskulder		12 622	14 851
Skatteskulder		46 132	43 712
Övriga skulder		7 500	7 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 711	77 176
Summa kortfristiga skulder		5 787 545	3 688 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 449 608	18 457 748

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	470 245	443 627
Hyror bostäder	68 652	65 385
Hyror lokaler	42 000	25 202
Bredbandsintäkter	22 932	22 932
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 241	8 119
Öresutjämning	-32	-33
	607 728	565 231

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	45 546
Återbäring försäkringsbolag	3 110	2 671
Övriga intäkter	0	3 375
	3 110	51 592

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 173	50 232
	Fastighetsskötsel beställning	913	692
	Gemensamma utrymmen	140	0
	Gård	395	300
	Förbrukningsmateriel	618	3 295
		55 238	54 520
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 312	0
	Tvättstuga	5 059	3 128
	Entré/trapphus	0	798
	Lås	0	420
	VVS	0	2 043
	Elinstallationer	0	7 309
	Balkonger/altaner	9 375	0
	Vattenskada	0	85 895
		15 746	99 593
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	1 854
	VVS	0	1 280 902
		0	1 282 756
	Taxebundna kostnader		
	El	38 621	21 302
	Värme	72 444	77 086
	Vatten	53 188	48 336
	Sophämtning/renhållning	45 907	43 298
		210 160	190 022
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	27 880
	Kabel-TV	36 341	35 134
		36 341	63 014
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 066	22 066
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	341 551	1 711 971
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	1 025	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	13 344
	Föreningskostnader	1 403	2 658
	Styrelseomkostnader	709	0
	Fritids- och trivselkostnader	101	0
	Förvaltningsarvode	40 458	39 588
	Administration	4 246	3 739
	Konsultarvode	0	80 276
		62 942	139 605

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 075	11 900
	Sociala kostnader	3 739	3 700
		15 814	15 600
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	113 259	113 259
		113 259	113 259
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 316 315	18 316 315
	Utgående anskaffningsvärde	18 316 315	18 316 315
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-735 888	-622 629
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 259	-113 259
	Utgående avskrivning enligt plan	-849 147	-735 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 467 168	17 580 427
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 990 430	6 990 430
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 680 000	7 459 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 905 000
		17 680 000	17 364 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 400 000	17 200 000
	Lokaler	280 000	164 000
		17 680 000	17 364 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	26 917	26 470
	Klientmedel hos SBC	78 290	162 129
	Räntekonto hos SBC	480 012	303 119
		585 219	491 718

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	895 067	935 801
	Reservering enligt stadgar	26 520	26 046
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-895 067	-66 780
	Vid årets slut	26 520	895 067

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,780 %	2 008 355	2 044 978
	Nordea	1,070 %	2 108 225	2 108 225
	Nordea	2,345 %	1 500 000	1 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 616 580	5 653 203
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 616 580	-3 544 978
			0	2 108 225

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 516 580 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 013 100	6 013 100

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	23 975	11 900
	Sociala avgifter	7 439	3 700
	Ränta	16 493	5 481
	Avgifter och hyror	56 131	56 095
	Upplupna kostnader	673	0
		104 711	77 176

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Hyreslokalen på 40kvm har hyrts ut till en Anna Andersson från och med 2023-01-01 och löper 24 månader. Hyreslokalen i trappuppgång 10 har sagt upp utav TipTop Måleri AB, ny hyresgäst sökes. Styrelsen har godkänt andrahandsuthyrning utav Hedda Klings bostad med start från och med 2023-03-01 och löptid 12 månader med bakgrund för att hon vill prov bo med sin partner.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Amadeus Bergh
Ordförande

Sanna Bengtsson
Ledamot

Elin Stedenfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Virginsgatan 8-12
Org.nr. 769629-2221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Virginsgatan 8-12 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Virginsgatan 8-12 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

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