



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 Bryggdäcket

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 2019 och 2048.
- 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 höjs med 3 % den 1 januari 2023

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 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 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

Gun Christina Carlsson	Ordförande
Kristina Olerius-Larsson	Ledamot
Anna-Lena Olin	Ledamot
Gunilla Pedersen	Ledamot
Maria Wallen	Ledamot

Frieda Bergström	Suppleant
Martin Niklasson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frieda Bergström, Martin Niklasson, Kristina Olerius-Larsson och Anna-Lena Olin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Christina Carlsson
Marianne Riltoft

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLVSborg 15	1991	Göteborg
ÄLVSborg 11	1991	Göteborg
ÄLVSborg 12	1991	Göteborg
ÄLVSborg 14	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

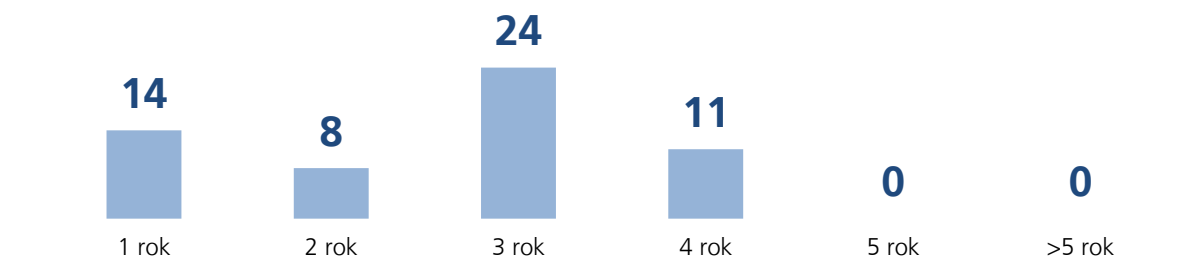
Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 431 m², varav 4 049 m² utgör boyta och 1 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelshandel	995 m ²	2022-09-30
Frisörsalong	69 m ²	2022-09-30
Pizzeria	68 m ²	2022-12-31
Svensk Fastighetsförmedling	250 m ²	2024-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddplatser elfordon	2022	10 laddpunkter genomfört
Byte av vita fasadplattor fastigheter	2022	Genomfört av de som är fula och trasiga
Översyn/besiktning av ytterdörrar 39an	2022	Byten ytterdörrar genomfört
Genomlysning av föreningens stammar	2022	Påbörjar inhämtning av info under 2021
Digitala låssystem i hela fastigheten	2022	Påbörjar info om digitala system genomfört IMD
Gemensamhetsel	2022	giltighetstid 10 år, 2022-09-13 genomfört
Energideklaration	2022	
Ny installation Trefas, gårdfastigheter	2022	genomfört
Omförhandling av Willys hyra, Axfood	2022	genomfört
Renovering av tegelgavlar, runt småfönster o lufthål	2022	genomfört
Inköp, montering av hjärtstartare	2022	genomfört
Åtgärder lägenheter efter OVK Revision	2021	
Renovera, konvertera och sälja hyreslägenhet	2021	
Takarbeten, målning och byte plåtskoning	2021	Genomgång av alla tak
Extra amortering lån 2,5milj HB	2021	
Villkorsförändring lån HB	2021	
Styrsystem till värmecentral bytas	2021	
Avtal upprättat p-platser	2020	
Läckage åtgärdat tre takfönster	2020	
El inventering av fastigheterna	2020	Kontakt tagen med FAS el
Skyddsrum, besiktning MSB	2020	påbörjas 2019 och avslutas 2020
Utemiljö entréer gårdshusen åtgärdade	2020	
Tuktat eken och nya ljusslingor	2020	
OVK Revision	2020	
Åtgärd kring varmvattenrör 39 A, B, C	2020	
Relining stam toa och kök 39J	2020	
Bergvärme/solenergi	2019	Utredningar och analyser av ev. framtida installation påbörjas 2018
Sol-och bergvärme fastigheterna	2019	Info medlemmar och offert solenergi/bergvärme start 2018. Beslut framflyttat, väntar in lagändring för att få spara energi mellan fastigheterna.
Garantibesiktning 5 år nya Påvelund centrum	2019	
Fiberoptik installation lokalhyresgäster, ej Willys	2019	
Revidering underhållsplan	2019	
Hitta ny hyresgäst lokal	2019	Svensk Fastighetsförmedling tillträder som ny hyresgäst 2019-09-01
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång mot skolan. Konsult Rune är inkopplad	2019	Inlämnad feb-16. Pågår 2019. Avslag från SBK

Plattläggning vid sidan av nya parkeringen	2018	
Fiberoptik, installation hela brf	2018	utredning påbörjad 2016
Målning golvyta loftgång 39:an	2018	offertförfrågan 2017
Radonmätning	2018	Klar 2018
Höjning av p-platsavgifter	2018	
Fler moped och cykelplatser skapas	2018	
Hyresavtal för bilparkering upprättas	2018	slutförs 2019
Ritningar över fastigheterna beställd SBC	2018	
Fasadvätt	2018	offertförfarande påbörjad 2016
Ändring av stadgar	2018	
Cykelrensning förråd	2017	
Nya cykelparkeringar utomhus	2017	
Läckage via vind 39:an	2017	
Byte av leverantör sophämtning /till Hans Andersson recycling	2017	
Vattenskada 3 lägenheter	2017	
Dränering Ängkärrsgången 6	2017	
Serviceavtal Atmosfär Partner	2017	
Höjda avgifter för moped och MC platser	2017	
Mögelpåväxt i torkrum	2017	Klar 2019
Hyresavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst	2017	Kontrakt utgår 2019-06-30 förlängdes 20190815
Omförhandlat lån	2017	
Läckage fönsterkarmar, 3 lgh på 39:an	2017	beräknas avslutas 2018
Renovering ytskikt gången 39:an	2017	
Renovering och utbyggnad	2017	
Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och el dosor, förberedelse för ny eldragning motsatt sida dagens elstolpar, ny asfaltsläggning, nya räcken och ny bom		
Ventilationsproblem, butikslokaler	2016 - 2017	
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år	2016	
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum	2016	
Genomför förbättring	2016	
Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec		
Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång	2016 - 2017	
Cykelställ samt markarbete, innergården	2016	
Borttagning parabol på 39an	2016	
Hemsidan brf färdigställd	2016	
Byggt till förråd under trappor på 39an	2016	
Justering ytterdörrar 39an	2016	
Förbättring o besiktning lekplats	2016	
Presto brandsynsavtal, inkl brandskyddsutrustning	2016	
Nya fläktar torkrummet	2016	
Påbörjat utredning värmesystem	2015 – 2016	

Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Plantering av häckar Traneredsv. 35	2015	Q4 2015
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Höjning avgifter 5%	2015	2015-01-01
Momsansökan återbet av felaktig moms	2015	Q1 2015
Byte av mellanväggar terrass 39an	2015	avslutades Q1 2015
Postlåda enl krav PostNord till butikerna	2015	Q3
Vattenskador 2 lägenheter	2015	Q4 2015
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn	2015	Q4 2015
Spolning/filmning VA	2015 - 2016	
Läckage cykelrummet Ängkärrsgången 6	2015	fortgår under 2016
Fukt i källargång, kulvertgång 39an	2015	Q4 2015
Fukt i bjälklag mellan källare o butik	2015	Q4 2015 värmestam
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank	2015	Q4 2015
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna	2015	Q4 2015
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Fuktskador Hemköp, Frysrums och yttervägg Vagnarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	
Pizzerian tar över lokal Fåfången, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Byte av mellanväggar terrasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påv.Centrum
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggn av Påv.Centr
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påv Centr
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39	2014	
Nya radiatorer Frisör	2014	
Byte av utebelysning under loftgång	2014	
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum	2014	
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönsterdörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39.	2014 - 2015	Beräknas klart febr 2015
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Ansning av träd och buskar	2014	
Fukt i bjälklag mellan källare och livsmedelsbutik	2014	Beräknat klart febr 2015

Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler	2013	Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik	2012	
Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum	2012	
Utbyte av ventilation i affärslokaler	2012 - 2013	
Service och uppfräschning av tvättstuga	2012	
Energieffektivisering värmesystem	2012	
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyseslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningskador	2011	
Fönsterbyten loftgång	2010	Inklusive byte av altandörrar
Reparation av fjärrvärmekulvert	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen
Renovering cykelrum	2009	
Fönsterbyten i plan 1 och plan2	2009	
Renovering av lokaler	2009	Byte golv frisörsalongen
Målning / kantlimning Asfalt	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering toalett Pizzeria
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Uppfräschning, målning affärsgång	2008	
Renovering källargång tvättstuga	2008	
Asfaltering av affärsparkering	2008 - 2009	
Fasadvätt	2008	
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39	2008	
Julbelysning i affärsträd	2008	
Renovering trapphus, byte av dörrar och entrepartier i trapphus	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Byte av föreningens lås	2004	
Byte av reglerventiler	2004	
Renoverat tak och fasad i affärslänga	2001	
Renoverat elsystem och ventilation i lokaler	2001 - 2005	
Fjärrvärme	2000	
Byte av samtliga takfönster	1996	
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996	
Takomläggning	1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
10års budget	2023	beställd av sbc jan
Relining, stambyte	2023	upphandling pågår via sbc, q4
Belysning i trapphusen	2023	behöver bytas, uppdateras
Willys hiss	2023	Byte av varuhiss, q2
Ev. ny ansökan om ändring av stadsbyggnadsplanen innegården. Ny kontakt med konsult Rune tas.	2024	Påbörjat ritningsförslag för utformning av gården

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänsteleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och styrsystem	Atmosfär partner AB
Markskötsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Bohus städ
Sophantering	Remondis
Kabel TV	Telenor
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst
Värmesystem lägenheter	Qsec
Ctek	charge portal laddstolpar
Eco Guard	IMD individuell mätning o debitering
Samuelsson & Partner	digitalt låssystem

Föreningens ekonomi

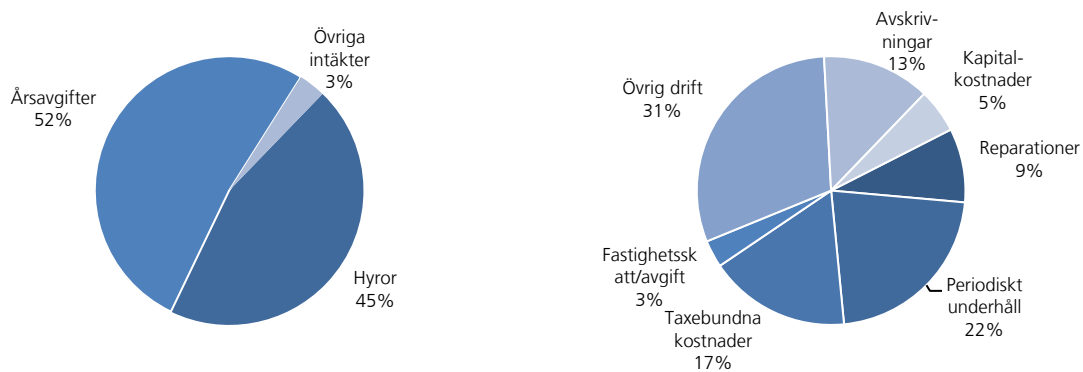
Vi har beställt en 10års budget av sbc i jan- 2023. Behöver översyn med tanke på inflation, tidigarelagda underhåll mm. Innan vi kan ta beslut om ev höjning av avgifterna.

Vi höjde avgiften med 3% 2023-01-01

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 134 967	3 708 213
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 102 119	3 991 984
Finansiella intäkter	332	518
Minskning kortfristiga fordringar	120 155	0
Medlemsinsatser	0	2 710 000
	4 222 605	6 702 503
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 186 191	3 107 337
Finansiella kostnader	270 352	262 399
Ökning av materiella anläggningstillgångar	998 276	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 963
Minskning av långfristiga skulder	269 976	2 769 976
Minskning av kortfristiga skulder	119 741	133 075
	5 844 536	6 275 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 513 035	4 134 967
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 621 931	426 753

*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

Se beskrivning under byggnadens tekniska status och underhåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	530	525	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 182	1 161	1 184	1 200
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 481	4 548	5 242	5 310
Elkostnad/m ² totalyta	28	16	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	81	86	71	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	27	44	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	48	51	59
Soliditet (%)	54	55	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 020	-35	193	694
Nettoomsättning (tkr)	4 089	3 992	3 973	3 944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 049 m² bostäder och 1 382 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	16 360 475	0	0	16 360 475
Upplåtelseavgifter	8 449 101	0	0	8 449 101
Kapitaltillskott	280 000	0	0	280 000
Fond för yttre underhåll	3 013 527	602 467	-388 610	2 799 670
S:a bundet eget kapital	28 103 103	602 467	-388 610	27 889 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 085 027	-602 467	353 764	-4 836 325
Årets resultat	-1 019 531	-1 019 531	34 846	-34 846
S:a fritt eget kapital	-6 104 558	-1 621 998	388 610	-4 871 170
S:a eget kapital	21 998 545	-1 019 531	0	23 018 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 019 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 482 560
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 467
summa balanserat resultat	-6 104 558

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 130 678
-4 973 880

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	4 089 240	3 991 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 879	0
Summa rörelseintäkter		4 102 119	3 991 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 424 607	-2 517 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-507 533	-399 324
Personalkostnader	Not 6	-254 052	-190 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-665 438	-657 613
Summa rörelsekostnader		-4 851 629	-3 764 950
RÖRELSERESULTAT		-749 511	227 035
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 352	-262 399
Summa finansiella poster		-270 020	-261 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 019 531	-34 846
ÅRETS RESULTAT		-1 019 531	-34 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	38 134 157	37 801 319
Summa materiella anläggningstillgångar	38 134 157	37 801 319
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 134 657	37 801 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 621	5 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 549 064	4 299 613
Summa kortfristiga fordringar	2 562 685	4 304 613
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 931	2 090
Summa kassa och bank	1 931	2 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 564 616	4 306 703
SUMMA TILLGÅNGAR	40 699 273	42 108 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 809 576	24 809 576
Kapitaltillskott		280 000	280 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 013 527	2 799 670
Summa bundet eget kapital		28 103 103	27 889 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 085 027	-4 836 325
Årets resultat		-1 019 531	-34 846
Summa fritt eget kapital		-6 104 558	-4 871 170
SUMMA EGET KAPITAL		21 998 545	23 018 076
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 132 037	10 731 620
Summa långfristiga skulder		13 132 037	10 731 620
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 755 136	7 425 529
Leverantörsskulder		161 002	142 313
Skatteskulder		17 560	176 174
Övriga skulder		38 947	74 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	596 047	540 652
Summa kortfristiga skulder		5 568 692	8 358 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 699 273	42 108 521

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	63 År	63 år
Fastighetsförbättringar	83, 133, 200 År	83, 133, 200 år
Värmeanläggning	20 År	20 år
Fönster	40 år	40 år
Fastighetsrenoveringar	15 År	15 år
Inhägnad	30 År	30 år
Parkering	30 År	30 år
Fiberinstallation	20 År	20 år
Elanläggning	20 År	0
Kodlås	15 År	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 126 403	2 116 999
	Hyror bostäder	0	3 811
	Hyror lokaler momspliktiga	1 700 276	1 667 449
	Hyror parkering	131 120	130 843
	Hyror förråd	11 060	10 974
	Kabel-TV intäkter	27 360	27 251
	Elintäkter moms	45 877	0
	Värmeintäkter	31 652	31 652
	Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 875	3 000
	Öresutjämning	-10	5
		4 089 240	3 991 984
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	12 879	0
		12 879	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	18 875	13 904
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	108 768	89 799
	Fastighetsskötsel gård beställning	250 466	269 759
	Snöröjning/sandning	0	32 606
	Städning entreprenad	55 786	50 428
	Sotning	0	4 086
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 967
	Hissbesiktning	0	1 549
	Myndighetstillsyn	18 138	0
	Bevakning	59 244	62 093
	Gemensamma utrymmen	0	16 958
	Gård	0	1 507
	Serviceavtal	112 408	64 750
	Förbrukningsmateriel	4 759	6 389
	Brandskydd	4 493	16 185
		632 937	655 979
	Reparationer		
	Lokaler	92 855	49 733
	Gemensamma utrymmen	16 584	41 062
	Tvättstuga	2 629	9 106
	Sophantering/återvinning	7 550	0
	Lås	1 013	4 190
	VVS	42 307	79 809
	Ventilation	12 284	40 012
	Elinstallationer	27 660	0
	Bredband	5 931	0
	Hiss	2 915	5 368
	Tak	36 573	1 293
	Fasad	0	104 950
	Fönster	6 674	17 083
	Mark/gård/utemiljö	100 901	7 508
	Garage/parkering	0	6 145
	Skador/klotter/skadegörelse	101 422	8 707
	Vattenskada	0	2 680
		457 298	377 645
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	92 600
	Lokaler	0	55 200
	Gemensamma utrymmen	0	78 360
	Källare	125 603	0
	Entré/trapphus	461 481	33 452
	Lås	204 560	0
	VVS	96 205	120 998
	Elinstallationer	0	8 000
	Fasad	242 830	0
		1 130 678	388 610
	Taxebundna kostnader		
	El	152 581	88 455
	Värme	440 988	467 730
	Vatten	171 627	145 571
	Sophämtning/renhållning	110 439	82 344
		875 635	784 099
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 740	81 065
	Bredband	70 446	67 408
		157 186	148 473

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 873	162 763
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 424 607	2 517 570
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 996	1 870
	Tele- och datakommunikation	2 359	791
	Juridiska åtgärder	39 072	19 400
	Inkassering avgift/hyra	1 910	926
	Revisionsarvode extern revisor	20 819	20 759
	Föreningskostnader	4 496	1 815
	Studieverksamhet	4 935	0
	Förvaltningsarvode	222 942	220 045
	Administration	19 368	3 242
	Konsultarvode	180 145	124 086
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 490	6 390
		507 533	399 324
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	197 948	150 000
	Sociala kostnader	56 104	40 443
		254 052	190 443
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	351 864	351 864
	Förbättringar	313 574	305 748
		665 438	657 613

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 334 924	50 334 924
	Nyanskaffningar	998 276	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 333 199	50 334 924
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 533 605	-11 875 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-665 438	-657 613
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 199 043	-12 533 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 134 157	37 801 319
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 320 690	6 320 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 600 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 829 000	36 960 000
		86 429 000	79 960 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	72 000 000
	Lokaler	8 429 000	7 960 000
		86 429 000	79 960 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	350	166 736
	Klientmedel hos SBC	2 510 806	3 358 382
	Fordringar	37 610	0
	Räntekonto hos SBC	298	774 494
		2 549 064	4 299 613
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 799 670	2 597 101
	Reservering enligt stadgar	602 467	602 467
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-388 610	-399 898
	Vid årets slut	3 013 527	2 799 670

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,790 %	339 313	339 313	2024-12-01
Handelsbanken	3,790 %	6 816 240	6 887 992	2024-12-01
Handelsbanken	1,190 %	1 997 660	2 047 084	2026-12-01
Swedbank	0,860 %	4 200 000	4 300 000	2024-09-25
Swedbank	1,570 %	4 533 960	4 582 760	2023-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		17 887 173	18 157 149	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 755 136	-7 425 529	
		13 132 037	10 731 620	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 537 197 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 794 000	22 794 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	24 289	6 401
Avgifter och hyror	571 758	534 251
	596 047	540 652

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se beskrivning under byggnadens tekniska status och utfört/kommande underhåll

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 6 / 4 2023



Gun Christina Carlsson
Ordförande



Kristina Olerius-Larsson
Ledamot



Anna-Lena Olin
Ledamot



Gunilla Pedersen
Ledamot



Maria Wallen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2023



Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr 716408-9174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.


Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. ✚

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

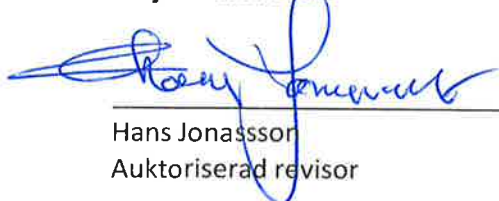
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 april 2023

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 175 978	2 126 403	2 126 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 702 000	1 700 276	1 674 000
Hyror parkering	130 000	131 120	133 000
Hyror förråd	11 000	11 060	10 000
Kabel-TV intäkter	27 000	27 360	27 000
Elintäkter moms	0	45 877	0
Värmeintäkter	32 000	31 652	32 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 875	0
Öresutjämnning	0	-10	0
Övriga intäkter	0	12 879	0
	4 077 978	4 102 119	4 002 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-18 875	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-108 768	-83 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-233 000	-250 466	-198 000
Snöröjning/sandning	-36 000	0	-55 000
Städning entreprenad	-56 000	-55 786	-54 000
Sotning	-5 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-18 138	0
Bevakning	-69 000	-59 244	-63 000
Gemensamma utrymmen	-19 000	0	-2 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-80 000	-112 408	-42 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-4 759	-8 000
Brandskydd	0	-4 493	-14 000
	-526 000	-632 937	-528 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-318 000	0	-223 000
Lokaler	0	-92 855	0
Gemensamma utrymmen	0	-16 584	0
Tvättstuga	0	-2 629	0
Sophantering/återvinning	0	-7 550	0
Lås	0	-1 013	0
VVS	0	-42 307	0
Ventilation	0	-12 284	0
Elinstallationer	0	-27 660	0
Bredband	0	-5 931	0
Hiss	0	-2 915	0
Tak	0	-36 573	0
Fasad	0	0	0
Fönster	0	-6 674	0
Mark/gård/utemiljö	0	-100 901	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-101 422	0
	-318 000	-457 298	-223 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	100 000
Lokaler	-1 200 000	0	1 000 000
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	50 000
Källare	0	-125 603	0
Entré/trapphus	0	-461 481	250 000
Lås	0	-204 560	0
VVS	-800 000	-96 205	0
Fasad	-100 000	-242 830	0
	-2 350 000	-1 130 678	1 400 000
Taxebundna kostnader			
El	-136 000	-152 581	-92 000
Värme	-516 000	-440 988	-402 000
Vatten	-161 000	-171 627	-241 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-110 439	-81 000
	-904 000	-875 635	-816 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-86 740	-82 000
Kabel-TV	0	0	-66 000
Bredband	-75 000	-70 446	-5 000
	-165 000	-157 186	-153 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-158 140	-170 873	-159 000
	-158 140	-170 873	-159 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-4 996	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-2 359	-1 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-39 072	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 910	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-20 819	-21 000
Föreningskostnader	-2 000	-4 496	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-3 000
Studieverksamhet	0	-4 935	0
Förvaltningsarvode	-243 000	-222 942	-232 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-7 000	-19 368	-9 000
Konsultarvode	-100 000	-180 145	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 490	-7 000
	-425 000	-507 533	-297 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-197 948	-150 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-56 104	-48 000
	-198 000	-254 052	-198 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-352 000	-351 864	-352 000
Förbättringar	-306 000	-313 574	-8 530 000
	-658 000	-665 438	-8 882 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 702 140	-4 851 629	-9 856 000
RÖRELSERESULTAT	-1 624 162	-749 511	-5 854 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	298	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-264 000	-258 109	-350 000
Räntekostnader skattekonto	0	-317	0
Övriga räntekostnader	0	-11 926	0
	-264 000	-270 020	-350 000

RESULTAT	-1 888 162	-1 019 531	-6 204 000
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se