

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vasafyran



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasafyran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 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

Jan Crister Persson	Ordförande	
William Kristoffer Dahlström	Ledamot	
Andreas Hugosson	Ledamot	
Karl Oberlies	Ledamot	Avflyttat
Annette Sverlinger	Ledamot	
Mattias Andersson	Suppleant	Avflyttat
Fredrik Vinge	Suppleant	
Jan Jörgen Nilsson	Huvudansvarig revisor	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Petra Engman Persson Sammankallande
Ulrika Karlsson
Chelsea Milojkovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:7	2003	Göteborg
Vasastaden 17:8	2003	Göteborg
Vasastaden 17:11	2003	Göteborg
Vasastaden 17:12	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

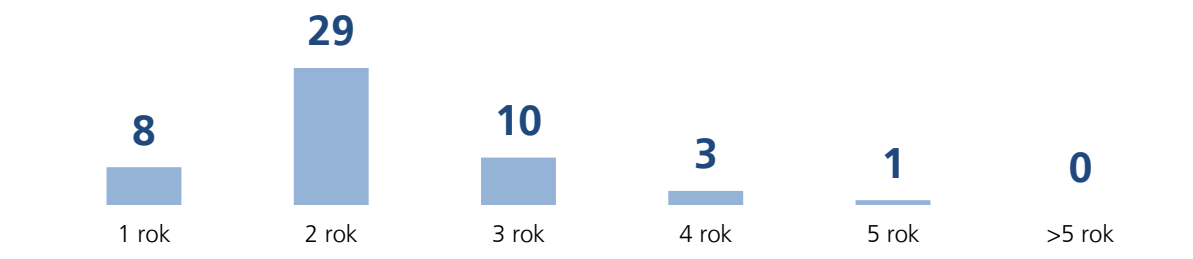
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 377 m², varav 3 935 m² utgör boyta och 442 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	99 m ²	2023-03-31
Galleri	102 m ²	2024-02-11
Spelbutik	110 m ²	2023-05-31
Butik/Lager	60 m ²	2023-05-30
Kontor	40 m ²	2024-01-31
Lager	35 m ²	2023-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Utgörs av tvättstuga, cykelrum, gemensamhetsförråd, vindsutrymme för tillfällig förvaring samt styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll av sättningar, geometri. OK	2022	Erik Dahlbergsgatan
Träd fälldes efter långa utredningar	2022	Gemensamma gården
Två tvättmaskiner utbytta pga ålder	2022	Tvättstugan
Fullständig sotning och provtryckning utfördes hos alla som anmälde behov av uppdaterade kakelugnar och eldstäder	2022	Hela fastigheten
OVK utfördes och blev godkänd	2022	Hela fastigheten
Uttjänta fönster byttes	2022	Erik Dahlberg 26 B
Fönster utåt gatorna målas	2021	Erik Dahlberg och Ascheberg
Fasader putsas, muras och bättras	2021	Erik Dahlberg och Ascheberg
Mätning geometri grund för eurobor. Mätning ok	2021	Erik Dahlberg
Nya taggar till alla för tvättstuga och vind	2021	
Sotning delvis utförd	2021	Aschebergsgatan plus ED 26 A
Brandskyddsåtgärder	2020	Nödbelysning och nya brandsläckare
Renovering källare Ascheberg 11B	2020	Tätad och målad
Handrücke gård	2020	Ledstång vid halka
Vattenskada Erik Dahlberg 28	2020	Läckande tätning vask
Dörrar inåt gården byts	2019	Alla B- och källarnedgångar
S k relining av alla avloppsrör, ett mycket omfattande jobb	2019	Alla rör horisontellt och vertikalt
Spolning och filmning avloppsrör	2018	Alla rör horisontellt och vertikalt
Euroborbehandling	2018	Erik Dahlbergsgatan
Ny mangel	2018	Tvättstuga Asche 13B
Säkerhetsåtgärder tak och luckor	2018	Alla tak
Takplåtar blåstring och ytbehandling Aschebergsgatan samt Erik Dahlberg 26A inåt gården	2018	Asche och Erik Dahlberg 26A
Nytt digitalt bokningssystem i tvättstugan	2018	Alla boende
Två balkonger tillkom	2018 - 2019	Asche 13B och Erik Dahlbergsgatan 26A
Av säkerhetsskäl har låsbrickor ersatt nycklar till gemensamhetsutrymmen inkl. vindar. Dessutom har nya nycklar anskaffats till värmecentraler och styrelserum.	2017	Asche och ED
Torkskåp har kompletterats med ytterligare utloppskanal	2017	Tvättstugan Asche 13B
Balkonger!! 42 objekt.	2016 - 2017	Asche och ED inåt gården
Byte av termostatventiler i samtliga element	2015	Asche och ED
Nya driftpumpar och injustering av vattenburen värme i centraler	2015	Asche 13 och ED 28
Kontroll av grunden inför borsyreåtgärder	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Brandskyddskontroll och vid behov sotning av eldstadskanaler	2014 - 2015	Asche och Erik Dahlberg

Obligatorisk ventilationskontroll blev en långkörare. Åtgärder fullföljdes 2017 och vi är godkända till 2021.	2014 - 2017	Asche och ED
Målning fasad Erik Dahlbergsgatan	2013	Erik Dahlbergsg. 26-28
Ommålning av portal.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B
Byte till ljudisolerande och något värmeisolerande fönster mot trafiken Aschebergsgatan	2012 - 2014	Aschebergsg. 11A-13A
Genomgång och förbättring av stuprännor.	2012	Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet.	2012	Alla portar och lägenheter
Ombyggnad av vindsförråd	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan	2011	Hela fastigheten
Byte av värmepump	2011	Aschebergsgatan 11
Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal	2011	Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Reparation av elcentral	2011	Erik Dahlbergsgatan 26A
Ljudisolering i hyreslokal	2010 - 2011	Aschebergsgatan 11A
Renovering av tvättstuga	2010 - 2011	Aschebergsgatan 13B
Underhållsarbete värmesystem	2010	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av golv på vind efter vattenläckage	2010	Aschebergsgatan 11B
Lagning av naturstenstrappsteg	2009	Aschebergsgatan 11A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B och 28A/B
Portalrenovering	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av fläktssystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ny torktumlare igen	2008	Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltrering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Alla trapphus utom källare
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Ny torktumlare	2007	Aschebergsgatan 13B
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Renovering av styrelserum	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fönsterrenovering	2005	Alla fönster
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan

Borsyreinfiltrering	2004	Erik Dahlbergsgatan
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Alla badrum
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Totalsanering med stambyten	1978 - 1980	
Hiss Aschebergsgatan	1938	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskydd Ascheberg	2022	
Restaurering väderslitna fönster inåt gård	2023	Begränsad omfattning
Förstärkt kapacitet cykelställ	2023	
Målning tak Erik Dahlbergsgatan	2023	
Nytt styrsystem hiss Aschebergsgatan 11A	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	I fastigheten finns uttag för möjlig internetuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget (Fiber Lan)
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Egen regi, styrelsen.
Hissar	Kone
Gårds-, snö och isskötsel	Serviceentreprenören
Finns Städ	Trappuppgångar, portar och soprum
Klotter	Klotterjägarna
Göteborgs Energi Nät	Elöverföring
Göteborgs Energi, Din El	Elförbrukning
Renhållning trottoarer sommar och vinter	Göteborgs stad, Stadsmiljöförvaltningen

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 17 % kvinnor och 83 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Eftersom behovet av investeringar och reparationer varit måttligt och underskridit budget, så är ekonomi och även likviditet i gott skick. Det finns en "överlikviditet" på cirka 1 miljon kr. Dock är föreningen ödmjuk inför aktuell och framtida situation med osäkerhet i omvärlden, ökande elpriser och detsamma för flera taxebundna kostnader. Därför har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 10% per 2022-11-01 för att inte komma i ekonomiska svårigheter 2023-24.

Avgiftshöjningen som är normal för bostadsrätter i södra Sverige har mottagits på ett bra sätt.

Förvaltningsrätten i Göteborg har avslagit Räddningstjänstens, RSG, föreläggande om utanpåliggande brandtrappor för föreningens gårdslägenheter. Det är därför inget hot för närvarande, utan föreningen arbetar vidare med befintliga och nya förebyggande och brandskyddande åtgärder.

Om större framtida investeringar och reparationer blir tvingande är strategin att väsentligen lånefinansiera, detta betingat av föreningens höga egna kapital.

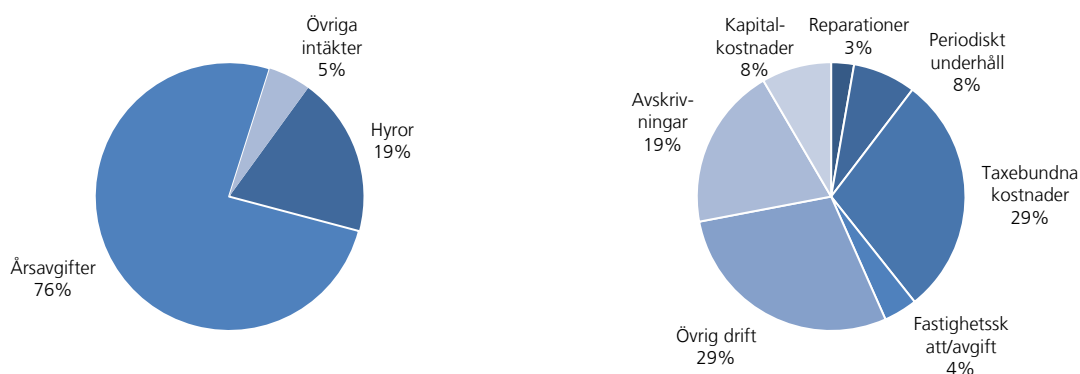
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-11-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 205 774	3 290 346
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 164 410	3 037 630
Finansiella intäkter	5 318	442
Balkongfond	650	600
Ökning av kortfristiga skulder	134 756	0
	3 305 134	3 038 672
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 951 491	3 776 891
Finansiella kostnader	226 863	206 240
Ökning av kortfristiga fordringar	123 540	2 532
Minskning av kortfristiga skulder	0	137 581
	2 301 894	4 123 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 209 014	2 205 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 003 240	-1 084 573

*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

Inga större eller kostsamma händelser inträffade i föreningen under året, men väl i omvärlden som Ukraina och elpriser för att nämna ett par.

Alla eldstäder, framför allt kakelugnar, som br-havare anmälde för användning, provtrycktes och sotades. Sammanlagt 14 enheter provades, och 10 eldstäder godkändes. Berörda godkända lägenhetsnummer med eldningstillstånd har offentliggjorts, eftersom det gäller brandsäkerheten i fastigheten. Icke godkända eldstäder måste repareras eller justeras av behörig skorstensexpert innan eldningstillstånd ges.

OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes och blev godkänd. Nästa kontroll är 2027. Sättningar i fastigheterna på Erik Dahlberg kontrollerades och var obefintliga och därmed godkända. Denna kontroll sköter föreningen regelbundet, för att följa grundvattennivån och särskilt som sprängningar för Västlänken pågår i grannskapet.

Efter boendeenkäter och beslutsvända under några år fälldes ett träd och de två kvarvarande beskars av arborist.

Två tvättmaskiner lade av på grund av ålder, och har ersatts med energieffektiva maskiner.

Omsättningen på bostadsrätter var fortsatt relativt hög som en följd av Covid och därmed nya levnadssätt för många. Uthyrning i andra hand var dock fortsatt låg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 164	1 160	1 104	1 057
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 148	4 148	4 148	4 148
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	95	97	79	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	29	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	47	49	45
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	464	-1 480	559	-1 994
Nettoomsättning (tkr)	3 044	3 020	2 983	2 963

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 935 m² bostäder och 442 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	40 966 560	0	0	40 966 560
Upplåtelseavgifter	8 732 169	0	0	8 732 169
Fond för yttre underhåll	427 164	427 164	-599 199	599 199
Balkongfond	3 300	650	0	2 650
S:a bundet eget kapital	50 129 193	427 814	-599 199	50 300 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 525 999	-427 164	-880 321	-8 218 514
Årets resultat	463 563	463 563	1 479 520	-1 479 520
S:a fritt eget kapital	-9 062 436	36 399	599 199	-9 698 034
S:a eget kapital	41 066 757	464 213	0	40 602 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	463 563
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 098 835
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-427 164</u>
summa balanserat resultat	-9 062 436

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>206 247</u>
-8 856 189

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	3 043 801	3 019 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 609	17 671
Summa rörelseintäkter		3 164 410	3 037 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 613 382	-3 427 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 225	-247 493
Personalkostnader	Not 6	-93 885	-101 528
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-527 812	-534 460
Summa rörelsekostnader		-2 479 303	-4 311 352
RÖRELSERESULTAT		685 107	-1 273 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 318	442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 863	-206 240
Summa finansiella poster		-221 544	-205 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		463 563	-1 479 520
ÅRETS RESULTAT		463 563	-1 479 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	54 486 705	55 014 516
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 486 705	55 014 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 490 205	55 018 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		83 744	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 359 618	2 316 582
Summa kortfristiga fordringar		3 443 362	2 316 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 443 362	2 316 582
SUMMA TILLGÅNGAR		57 933 567	57 334 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 12	427 164	599 199
Balkongfond		3 300	2 650
Summa bundet eget kapital		50 129 193	50 300 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 525 999	-8 218 514
Årets resultat		463 563	-1 479 520
Summa fritt eget kapital		-9 062 436	-9 698 034
SUMMA EGET KAPITAL		41 066 757	40 602 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	12 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		168 976	100 751
Skatteskulder		212 418	203 048
Övriga skulder		106 522	91 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	378 894	336 953
Summa kortfristiga skulder		4 366 810	4 232 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 933 567	57 334 598

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	90 år	90 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	5 år
Balkong	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 397 622	2 397 622
Hyror bostäder	94 959	94 170
Hyror lokaler	510 406	509 239
Vattenintäkter	2 004	2 004
Värmeintäkter	7 500	7 500
Överlåtelse/pantsättning	23 909	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 387	9 429
Öresutjämning	15	-5
	3 043 801	3 019 959

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	86 728	0
Återbäring försäkringsbolag	10 358	8 751
Övriga intäkter	23 523	8 920
	120 609	17 671

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 453	81 813
	Fastighetsskötsel beställning	5 913	11 987
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 625	1 975
	Snöröjning/sandning	9 750	7 875
	Städning entreprenad	33 000	35 813
	Städning enligt beställning	2 110	0
	Sotning	47 125	4 499
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 750	0
	Hissbesiktning	4 042	3 832
	Gemensamma utrymmen	594	0
	Gård	5 026	3 091
	Serviceavtal	21 028	19 743
	Förbrukningsmateriel	496	2 067
	Brandskydd	0	3 078
		303 912	175 773
	Reparationer		
	Tvättstuga	20 842	25 642
	Entré/trapphus	13 641	0
	Lås	0	11 289
	VVS	0	1 931
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	19 724
	Hiss	9 661	20 699
	Tak	16 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	937	0
	Vattenskada	14 706	2 375
		75 786	81 659
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	11 250
	Tvättstuga	97 048	0
	Fasad	0	1 896 976
	Fönster	109 199	262 500
		206 247	2 170 726
	Taxebundna kostnader		
	El	85 841	92 762
	Värme	414 023	426 114
	Vatten	153 545	128 654
	Sophämtning/renhållning	131 732	123 550
		785 141	771 080
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 646	92 446
	Kabel-TV	35 520	33 897
		132 166	126 343
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 129	102 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 613 382	3 427 870

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	8 354	5 002
	Tele- och datakommunikation	0	1 466
	Inkassering avgift/hyra	1 436	463
	Revisionsarvode extern revisor	26 125	25 000
	Föreningskostnader	3 113	4 331
	Fritids- och trivselkostnader	3 255	5 503
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	88 601	86 692
	Administration	40 459	7 492
	Korttidsinventarier	1 040	0
	Konsultarvode	61 320	104 085
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
	OBS konto	4 211	0
		244 225	247 493

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	13 885	21 528
		93 885	101 528

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	514 477	514 477
	Förbättringar	13 334	19 983
		527 812	534 460

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 670 928	61 670 928
	Utgående anskaffningsvärde	61 670 928	61 670 928
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 656 412	-6 121 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-527 812	-534 460
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 184 223	-6 656 412
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 486 705	55 014 516
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 466 000	50 588 000
	Taxeringsvärde mark	89 000 000	91 800 000
		143 466 000	142 388 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 200 000	139 600 000
	Lokaler	3 266 000	2 788 000
		143 466 000	142 388 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 439	44 439
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 439	44 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 439	-44 439
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 439	-44 439
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering		32 000	0
	Skattekonto		112 292	110 808
	Klientmedel hos SBC		1 203 935	1 155 484
	Fordringar		6 312	0
	Räntekonto hos SBC		2 005 079	1 050 290
			3 359 618	2 316 582
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		599 199	427 164
	Reservering enligt stadgar		427 164	427 164
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-599 199	-255 129
	Vid årets slut		427 164	599 199
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	1,930 %	3 500 000	3 500 000
	SEB	1,060 %	2 500 000	2 500 000
	Swedbank	1,880 %	3 500 000	3 500 000
	SEB	1,130 %	6 500 000	6 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	-3 500 000
			12 500 000	12 500 000
				Villkors- ändringsdag
				2025-03-19
				2024-03-28
				2023-03-24
				2024-04-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 230 500	18 230 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	9 000	50 000
	Sociala avgifter	2 828	15 710
	Ränta	36 738	29 585
	Avgifter och hyror	2 561	241 658
	Avgifter och hyror SBC Hemma	327 767	0
		378 894	336 953

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lokalen i källare 26B som varit uthyrd ett par år har sagts upp per andra kvartalet 2023. En svårsåld lokal.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 19/3 2023



Jan Crister Persson
Ordförande



William Kristoffer Dahlström
Ledamot



Andreas Hugosson
Ledamot



Annette Sverlinger
Ledamot

^{vår}
Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2023
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vasafyran, org. nr 769607-3811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vasafyran 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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. 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 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 Vasafyran 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 2023-04-28

KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 636 000	2 397 622	2 397 000
Hyror bostäder	94 000	94 959	94 000
Hyror lokaler	510 000	510 406	509 000
Vattenintäkter	2 000	2 004	2 000
Värmeintäkter	13 000	7 500	13 000
Överlåtelse/pantsättning	0	23 909	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 387	0
Öresutjämning	0	15	0
Fakturerade kostnader	0	86 728	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 358	0
Övriga intäkter	0	23 523	0
	3 255 000	3 164 410	3 015 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-91 000	-99 453	-62 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-5 913	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-41 625	0
Snöröjning/sandning	-9 000	-9 750	-15 000
Städning entreprenad	-40 000	-33 000	-42 000
Städning enligt beställning	0	-2 110	0
Sotning	-5 000	-47 125	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 750	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 042	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-594	0
Gård	-4 000	-5 026	-10 000
Serviceavtal	-22 000	-21 028	-24 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-496	-6 000
Brandskydd	-4 000	0	-43 000
	-198 000	-303 912	-224 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	0	-500 000
Tvättstuga	0	-20 842	0
Entré/trapphus	0	-13 641	0
Hiss	0	-9 661	0
Tak	0	-16 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-937	0
Vattenskada	0	-14 706	0
	-81 000	-75 786	-500 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-600 000	0	-500 000
Tvättstuga	0	-97 048	0
Fönster	0	-109 199	0
	-600 000	-206 247	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-142 000	-85 841	-97 000
Värme	-470 000	-414 023	-362 000
Vatten	-142 000	-153 545	-142 000
Sophämtning/renhållning	-137 000	-131 732	-101 000
Grovsopor	0	0	-4 000
	-891 000	-785 141	-706 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-102 000	-96 646	-94 000
Kabel-TV	-38 000	-35 520	-36 000
	-140 000	-132 166	-130 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 152	-110 129	-99 000
	-98 152	-110 129	-99 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-8 354	-7 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 436	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-26 125	-30 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 113	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-3 255	-5 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-96 000	-88 601	-90 000
Administration	-6 000	-40 459	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 040	0
Konsultarvode	0	-61 320	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 310	-7 000
OBS konto	0	-4 211	0
	-158 000	-244 225	-152 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-81 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-13 885	-27 000
	-107 000	-93 885	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-515 000	-514 477	-515 000
Förbättringar	-10 000	-13 334	-20 000
	-525 000	-527 812	-535 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 798 152	-2 479 303	-2 954 000
RÖRELSERESULTAT	456 848	685 107	61 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 079	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	125	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	114	0
Låneräntor	-266 000	-226 623	-250 000
Räntekostnader skattekonto	0	-160	0
Övriga räntekostnader	0	-80	0
	-266 000	-221 544	-250 000
RESULTAT	190 848	463 563	-189 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se