



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 Näcken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-30 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

Ann-Catrin Johansson	Ordförande
Maj Jenny Karlsson	Ledamot
Malin Niklasson	Ledamot
Emelie Rifve - Jakobsson	Ledamot

Anna Leo	Suppleant
Erick Lundqvist	Suppleant
Pia Madelen Undevi	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pia Madelen Undevi.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Nordin	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Valberedning

Ann-Catrine Ellinor Johansson
Jonna Lindqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Masthugget 8:4	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

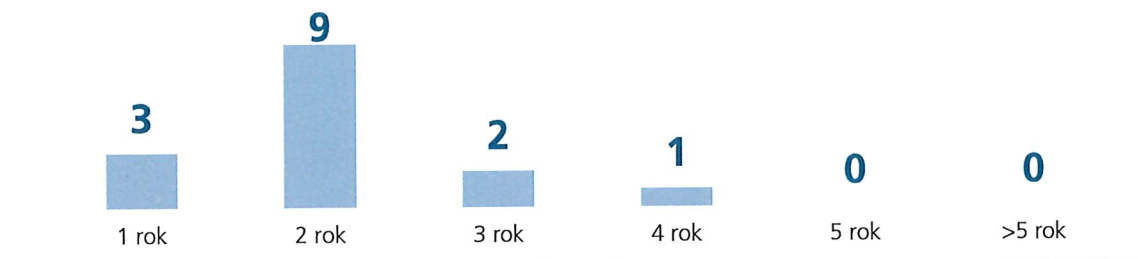
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 991 m², varav 881 m² utgör boyta och 110 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cello Cafe & Restaurang AB UB	110 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan
Förråd/cyckelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023-04-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av tvättmaskin och torktummlare	2023
Byte av bänkskiva i hyresrärr	2023
Slipning av första trapsattsén 6B	2023
OVK	2022
Renoverat altandörr 3004	2021
Renovering av soprum	2021
Ny cirkulationspump	2021
Nytt element i lokal	2021
Byte av expansionskärl	2021
Byte av ventilationsfläkt 6C	2021
Mätningar av rörelse i grunden	2020 - 2022
Planerat underhåll	År
Byte till LED i lokal	2023
Underhåll av termostater	2023
Byte till LED i tvättstuga	2023
Ny port/portar	2023
Fasad mot gata	2023
Renovering av port mot soprum samt elrum	2023
Trapphus	2024
Entré	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsservice	Lexium Service Management
Städ "trapphus & tvättstuga"	Alberts Städ
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

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

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 86 % kvinnor och 14 % 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.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

En årelig höjning av hyreslägenheten har skett 2023-01-01.

Inga nya lån har tagits.

Styrelsen förhandlar just nu om en förhöjd hyr som berör lokalen (Cello Café).

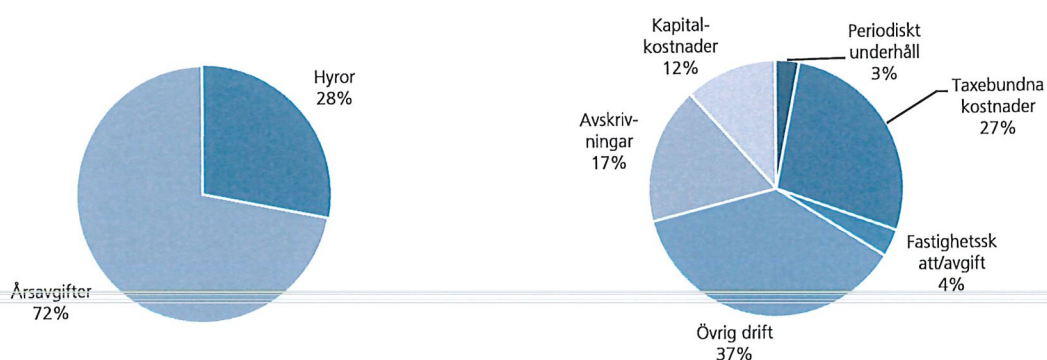
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 882 056	2 448 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	909 930	897 823
Finansiella intäkter	4 776	433
Medlemsinsatser	0	3 330 000
Ökning av kortfristiga skulder	72 381	0
	987 087	4 228 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	848 522	959 065
Finansiella kostnader	138 478	108 396
Ökning av kortfristiga fordringar	39 091	1 200
Minskning av långfristiga skulder	84 000	2 406 227
Minskning av kortfristiga skulder	0	319 619
	1 110 091	3 794 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 759 052	2 882 056
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-123 004	433 750

*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

Underhållsplanen blev klar och har sedan dess varit under aktivt arbete och underlag för styrelsen.

Mätningarna av rörelsen i grunden och grundvatten har slutförts och visat på inga nödvändiga åtgärder men enligt rekommendation så fotsätter vi att se efter och fortsätta mätningarna för att säkerställa kvaliteten samt när underhåll behöver genomföras.

Vi har tagit del samt gått med i närverket Fastighetsägarna Järntorget/långgatorna, som är ett samfund för att vårda och se efter tryggheten i området och föra en god kommunikation.

Cello Cafes hyreskontrakt har sgtas upp och är under pågående förhandling.

Ett större arbete inom brandskydd har genomförts och rustat upp skyddet i alla gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	724	632	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 314	2 254	2 470	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 848	11 959	14 674	0
Elkostnad/m ² totalyta	45	29	17	0
Värmekostnad/m ² totalyta	143	148	85	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	58	50	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	109	167	0
Soliditet (%)	76	77	70	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-277	-374	-286	0
Nettoomsättning (tkr)	907	895	811	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 881 m² bostäder och 110 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	34 524 018	0	0	34 524 018
Upplåtelseavgifter	984 047	0	0	984 047
Fond för yttre underhåll	2 016 185	48 762	-131 950	2 099 373
S:a bundet eget kapital	37 524 250	48 762	-131 950	37 607 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 675 966	-48 762	-241 963	-2 385 241
Årets resultat	-277 002	-277 002	373 913	-373 913
S:a fritt eget kapital	-2 952 969	-325 764	131 950	-2 759 154
S:a eget kapital	34 571 281	-277 002	0	34 848 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-277 002
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 627 205
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 762
summa balanserat resultat	-2 952 969

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

35 451
-2 917 518

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	906 926	895 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 004	2 656
Summa rörelseintäkter		909 930	897 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-655 920	-800 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 602	-158 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-204 708	-204 708
Summa rörelsekostnader		-1 053 230	-1 163 773
RÖRELSERESULTAT		-143 300	-265 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 776	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 478	-108 396
Summa finansiella poster		-133 702	-107 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-277 002	-373 913
ÅRETS RESULTAT		-277 002	-373 913

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	42 463 134	42 667 843
Summa materiella anläggningstillgångar	42 463 134	42 667 843
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 463 134	42 667 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 528	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 796 815	2 883 256
Summa kortfristiga fordringar	2 799 343	2 883 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 799 343	2 883 256
SUMMA TILLGÅNGAR	45 262 477	45 551 099

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 508 065	35 508 065
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 016 185	2 099 373
Summa bundet eget kapital		37 524 250	37 607 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 675 966	-2 385 241
Årets resultat		-277 002	-373 913
Summa fritt eget kapital		-2 952 969	-2 759 154
SUMMA EGET KAPITAL		34 571 281	34 848 284
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 665 835	2 723 000
Övriga långfristiga skulder		0	-14 000
Summa långfristiga skulder		7 665 835	2 709 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 772 000	7 812 835
Leverantörsskulder		100 206	61 614
Skatteskulder		79 590	37 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	73 565	81 641
Summa kortfristiga skulder		3 025 361	7 993 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 262 477	45 551 099

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 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	651 373	637 723
Hyror bostäder	81 659	79 343
Hyror lokaler	172 843	168 551
Avgiftsreduktion självförvaltn	-6 000	-8 400
Överlåtelse/pantsättning	0	6 664
Avgift andrahandsuthyrning	7 044	11 292
Öresutjämning	7	-6
	906 926	895 167

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 004	2 656
	3 004	2 656

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 492	37 602
	Fastighetsskötsel beställning	6 738	17 322
	Snöröjning/sandning	980	3 350
	Städning entreprenad	27 750	29 390
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 750	0
	Hissbesiktning	1 893	3 809
	Gemensamma utrymmen	7 243	0
	Garage/parkering	1 222	1 575
	Gård	4 575	17 125
	Serviceavtal	20 709	18 464
	Förbrukningsmateriel	0	7 322
	Teleport/hissanläggning	1 645	2 306
	Brandskydd	30 705	11 700
		198 702	149 966
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	4 987
	Lås	278	1 211
	VVS	3 265	21 993
	Värmeanläggning/undercentral	0	31 228
	Ventilation	0	29 350
	Elinstallationer	0	17 136
	Hiss	2 544	6 234
	Balkonger/altaner	0	13 125
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 821
	Vattenskada	0	10 322
		6 087	142 407
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	5 993	0
	Fasad	19 500	0
	Mark/gård/utemiljö	9 958	131 950
		35 451	131 950
	Taxebundna kostnader		
	El	44 158	29 066
	Värme	142 187	146 407
	Vatten	64 748	57 803
	Sophämtning/renhållning	73 993	66 201
		325 086	299 477
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 279	13 595
	Kabel-TV	20 450	25 835
		48 729	39 430
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 865	37 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	655 920	800 955

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	65 127	31 797
	Inkassering avgift/hyra	0	926
	Revisionsarvode extern revisor	16 134	18 555
	Föreningskostnader	450	2 751
	Styrelseomkostnader	6 045	8 100
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 574
	Förvaltningsarvode	34 591	33 852
	Administration	2 665	3 785
	Korttidsinventarier	0	14 104
	Konsultarvode	48 325	32 346
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
	OBS konto	14 875	0
		192 602	158 110

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	204 708	204 708
		204 708	204 708

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 060 200	43 060 200
	Utgående anskaffningsvärde	43 060 200	43 060 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-392 357	-187 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-204 708	-204 708
	Utgående avskrivning enligt plan	-597 066	-392 357
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 463 134	42 667 843
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 589 381	22 589 381
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 960 000	14 064 000
	Taxeringsvärde mark	17 548 000	15 520 000
		32 508 000	29 584 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	28 000 000
	Lokaler	1 908 000	1 584 000
		32 508 000	29 584 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	37 763	0
	Klientmedel hos SBC	1 704 324	1 831 623
	Fordringar	0	1 200
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		2 796 815	2 883 256

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 099 373	2 202 826
	Reservering enligt stadgar	48 762	44 376
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 950	-147 829
	Vid årets slut	2 016 185	2 099 373

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	2,150 %	2 716 000	2 744 000	2023-04-28
	SEB	2,020 %	2 716 000	2 751 000	2024-04-28
	SEB	2,510 %	2 289 835	2 289 835	2025-04-28
	SEB	1,280 %	2 716 000	2 751 000	2025-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		10 437 835	10 535 835	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 772 000	-7 812 835	
			7 665 835	2 723 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 441 835 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 323 000	15 323 000
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	4 515	16 799
	Avgifter och hyror	69 050	55 092
	Brandskydd	0	9 750
		73 565	81 641

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Projektet för fasadrenovering har påbörjats, detta är ett större underhåll och i samband med detta så kommer några andra mindre men betydande underhåll på inergården genomföras.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Ann-Catrin Johansson
Ordförande

Maj Jenny Karlsson
Ledamot

Malin Niklasson
Ledamot

Emelie Rifve - Jakobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Nordin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Näcken

Org.Nr 769632-3422

Revisionsrapport:

Jag har utfört en revision av brf Näcken (9150) finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2022. Revisionen utfördes för att ge rimlig säkerhet att de finansiella rapporterna är fria från väsentliga felaktigheter och oegentligheter.

Revisionens omfattning:

Omfattningen av min revision var begränsad till brf näcken (9150) finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2022. Mina revisionsåtgärder inkluderade granskning av föreningens finansiella handlingar och utföranden för att bedöma rimligheten av balanser i finansiella rapporter.

Bokslut:

Baserat på mina revisionsåtgärder har jag dragit slutsatsen att de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning, resultat och kassaflöden för det år som slutade den 31 december 2022.

Begränsningar:

Som lekmannarevisor måste jag betona att mina revisionsåtgärder kanske inte är lika grundliga eller heltäckande som de som utförs av en kvalificerad och erfaren revisor. Det kan därför finnas en risk att vissa väsentliga felaktigheter kanske inte har upptäckts under min revision.

Slutsats:

Baserat på min revision är jag övertygad om att de finansiella rapporterna för brf Näcken (9150) för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2022, i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning, resultat och kassaflöden. Jag har inte identifierat några väsentliga problem eller oegentligheter i de finansiella rapporterna.

Vänliga hälsningar,

Erik Nordin

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