

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

Org.nr 71 64 44 – 49 32

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2022-01-01 – 2022-12-31

Bokslut för Brf Arsenalsgatan 8 2022 – 12 – 31



Fisktorget och Kungshöjd 1938



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arsenalsgatan 8 med säte i Göteborg org.nr. 716444-4932 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inom Vallgraven 41:11	1987-12-18	1929 1909

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	155
3	p-platser	0
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1710
Totalt 21 objekt		1865

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Braide	Ordförande	2020-05-08	
Agneta Jensen	Ledamot	2015-04-20	
Carina Lüppert	Ledamot	2022-11-02	
Michael Karlsson	Ledamot	2015-04-20	
Anna Sahlin	Ledamot	2022-11-02	
Julia Sjödin	Suppleant	2020-05-08	2022-04-04
Felix Edlund	Suppleant	2020-05-08	2022-04-04

Inga ledamöter eller suppleanter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av Magnus Braide och Michael Karlsson i förening.

Revisorer har varit: Kenneth de Man Lapidoth som revisor samt Theodor Truvé som revisorssuppleant, valda vid stämman.

Ingen valberedning valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-04. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB. Trappstädning har utförts av Anki-Städ.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Krav om särskild utrymningsväg

Vi har använt oss av extern konsultation för att hantera kravet gällande extra utrymningsväg från gårdslägenhet 4C som tidigare ställts av Räddningstjänsten storgöteborg. Räddningstjänsten har meddelat att man under första kvartalet 2023 kommer att besluta om vitesföreläggande med tidsgräns, vilket man ännu inte gjort. För närvarande tas underlag fram för budget och teknisk lösning på utrymningsväg så att det finns klart om vitesföreläggandet skulle bli verklighet, vilket är sannolikt. Brf styrelse har emellertid anmält räddningstjänsten till MSB, som är tillsynsmyndighet, och hävdar i anmälan att räddningstjänsten inte hade rätt att avskaffa den gårdshävarer som tidigare användes till att utrymma lägenheter ovanför 12 meters höjd på innergårdar. Det är avskaffandet av gårdshävarer som lett till kravet på oss att bygga utrymningsväg. MSB har inlett ett särskilt tillsynsärende mot räddningstjänsten och vi avvaktar resultatet av det. Om MSB mot förmodan tvingar räddningstjänsten att återanskaffa gårdshävarer faller kravet om särskild utrymningsväg och vi slipper bygga en sådan.

Fasadrenovering och reparation av golvbjälkar

Under verksamhetsåret har reparationer utförts på fastighetens fasad och på golvbjälklagen i rummen mot gatan. En fuktskada beroende på vatteninträngning via fasaden mot gatan föranledde två tekniska besiktnings 2021 vilka motiverade beslut om upphandling av entreprenör för fasadrenovering. Under fasadrenoveringen våren 2022 upptäcktes oväntat röta i ändarna på golvbjälkar som hade upplag i fasadmuren i 10 lägenheter. Då beslutades att låta entreprenören, Thermofasad AB, komma med anbud även för reparation av golvbjälkarna. Anbudet bedömdes som rimligt och Thermofasad fick uppdraget i augusti. Arbetet fortskred enligt budget och färdigställdes, som planerat före julhelgen. Kostnaderna för fasadrenovering och reparation av golvbjälkar blev sammanlagt 4,5 mkr (varav 2,2 mkr för golvbjälkarna) vilket belastar årets resultat och underhållsfonden.

Vår lokal och vår framtida ekonomi

Hyresgästen i vår lokal sade upp sig fr.o.m. 30 september vilket innebär ett bortfall av hyresintäkter på c:a 200 tkr per år. Detta tillsammans med ökade kostnader för bland annat el och fjärrvärme föranledde en höjning av månadsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2023. Renoverings- och reparationskostnader har minskat föreningens rörliga kapital och ökat skulderna vilket leder till ökade räntekostnader. Det har historiskt varit svårt att hitta kommersiella hyresgäster till lokalen och styrelsen har därför beslutat att ta fram underlag och söka bygglov för ombyggnad av lokalen till lägenheter. Dessa kan hyras ut och, när bostadsmarknaden blir bättre, säljas som bostadsrätter för att generera kapitaltillskott och minska fastighetens belåning och därmed räntekostnaderna. Hanteringen av ombyggnaden kommer att lyftas på årsmötet eftersom detta är en process som kan få stor påverkan på föreningens ekonomi.

Inga ledamöter eller suppleanter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av Magnus Braide och Michael Karlsson i förening.

Revisorer har varit: Kenneth de Man Lapidoth som revisor samt Theodor Truvé som revisorssuppleant, valda vid stämman.

Ingen valberedning valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-04. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB. Trappstädning har utförts av Anki-Städ.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Krav om särskild utrymningsväg

Vi har använt oss av extern konsultation för att hantera kravet gällande extra utrymningsväg från gårdslägenhet 4C som tidigare ställts av Räddningstjänsten storgöteborg. Räddningstjänsten har meddelat att man under första kvartalet 2023 kommer att besluta om vitesföreläggande med tidsgräns, vilket man ännu inte gjort. För närvarande tas underlag fram för budget och teknisk lösning på utrymningsväg så att det finns klart om vitesföreläggandet skulle bli verklighet, vilket är sannolikt. Brf styrelse har emellertid anmält räddningstjänsten till MSB, som är tillsynsmyndighet, och hävdar i anmälan att räddningstjänsten inte hade rätt att avskaffa den gårdshävarer som tidigare användes till att utrymma lägenheter ovanför 12 meters höjd på innergårdar. Det är avskaffandet av gårdshävaren som lett till kravet på oss att bygga utrymningsväg. MSB har inlett ett särskilt tillsynsärende mot räddningstjänsten och vi avvaktar resultatet av det. Om MSB mot förmodan tvingar räddningstjänsten att återanskaffa gårdshävaren faller kravet om särskild utrymningsväg och vi slipper bygga en sådan.

Fasadrenovering och reparation av golvbjälkar

Under verksamhetsåret har reparationer utförts på fastighetens fasad och på golvbjälklagen i rummen mot gatan. En fuktskada beroende på vatteninträngning via fasaden mot gatan föranledde två tekniska besiktningar 2021 vilka motiverade beslut om upphandling av entreprenör för fasadrenovering. Under fasadrenoveringen våren 2022 upptäcktes oväntat röta i ändarna på golvbjälkar som hade upplag i fasadmuren i 10 lägenheter. Då beslutades att låta entreprenören, Thermofasad AB, komma med anbud även för reparation av golvbjälkarna. Anbudet bedömdes som rimligt och Thermofasad fick uppdraget i augusti. Arbetet fortkred enligt budget och färdigställdes, som planerat före julhelgen. Kostnaderna för fasadrenovering och reparation av golvbjälkar blev sammanlagt 4,5 mkr (varav 2,2 mkr för golvbjälkarna) vilket belastar årets resultat och underhållsfonden.

Vår lokal och vår framtida ekonomi

Hyresgästen i vår lokal sade upp sig fr.o.m. 30 september vilket innebär ett bortfall av hyresintäkter på c:a 200 tkr per år. Detta tillsammans med ökade kostnader för bland annat el och fjärrvärme föranledde en höjning av månadsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2023. Renoverings- och reparationskostnader har minskat föreningens rörliga kapital och ökat skulderna vilket leder till ökade räntekostnader. Det har historiskt varit svårt att hitta kommersiella hyresgäster till lokalen och styrelsen har därför beslutat att ta fram underlag och söka bygglov för ombyggnad av lokalen till lägenheter. Dessa kan hyras ut och, när bostadsmarknaden blir bättre, säljas som bostadsrätter för att generera kapitaltillskott och minska fastighetens belåning och därmed räntekostnaderna. Hanteringen av ombyggnaden kommer att lyftas på årsmötet eftersom detta är en process som kan få stor påverkan på föreningens ekonomi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1987

Hydrofobering och fogning av gatufasaden.

1988

Ombyggnad av Kontors- och lagerlokaler, omdragning av el, byte av avloppsstammar och vattenledningar, putsning av källarväggar.

1993

Byte av lägenhetsfönster mot gården samt målning av fasad.

1995

Målning av trapphus samt byte av belysningsarmaturer.

1996

Montering av grind i porten.

2000

Ommålning av yttertak, översyn samt omfogning av fasaden mot gatan, målning av fönster och balkongräcken samt provtagning och ytbehandling.

2001

Byte av fjärrvärmecentral (reinvestering), nytt tätskikt och omasfaltering av gårdsbjälklaget.

2002

Ny källartrappa från gatuentrén monteras, gårdsdörren till A-lägenheterna öppnas och snyggas till.

2003

Källarväggar målas och källargolv dammbinds, nya källarförråd sätts upp.

2004

Fönsterbyte i gårdstrapphuset till C-lägenheterna, källarfönstren mot gården byts till glasbetong. Färdigmålning och dammbindning i källaren

2007

Gatufasaden genomgången och omfogad, samtliga fönster och plåtdetaljer målas, alla smygar plåtbekläds, Nya balkonger och räcken, säkerhetsdörrar och postboxar monteras till C-lägenheterna.

2008

Nybyggnation av 2 vindslägenheter, ny takplåt på torn och över nybyggnation samt tillhörande anslutningar, övrig plåt tvättas och rostskyddsmålas, hiss installeras i gatustrapphuset samt säkerhetsdörrar och postboxar, ny belysning i gårdstrapphuset, fastigheten energideklarerar.

2009

Klinker och golvvärme i entrén till C-trapphuset, rörelsedetektor och ljusreglering i gårdsporten.

2010

Godkänd OVK, ommålning av entrédörr och lokalfönster mot gatan, gårdstrapphuset för A-lägenheterna säljs och byggs om till franska balkonger

2011

Rivning av balkonger på A-lägenheternas gårdstrapphus, balkongdörrarna ersätts med fönster, målning av gårdsfasad, gårdsport, skafferifönster och trapphusfönster samt byte av fönsterbleck till dessa.

2012

Stamspolning och TV-filmning av fastighetens samtliga avloppsstammar.

2013

Upprättande av ny underhållsplan för de kommande 15 åren.

2014

Hydrofobering av fasad mot gatan samt rostskyddsmålning av balkongramar och konsoler, ommålning av trapphusen.

2015

Nya porttelefoner med svarsapparater i lägenheterna, tvättning av hela taket samt ommålning av gamla delen.

2016

Lilla gatulokalen ombyggd till lägenhet 1D, 5 nya balkonger byggs på gården.

2017

Nya fönster och balkongdörrar mot Arsenalsgatan för våning 1 till 5.

2019

Ny lamparmatur monteras i gårdsporten, OVK, stamspolning och brandbesiktning genomförts.

2020

Energideklaration genomförd samt installation av brandsäkra källardörrar.

2022

Renovering av fasaden och reparation av golvbjälklag i rummen mot gatan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

1 lgh 6A



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

2 - 2

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	141	224	206	274	261
Skuldsättning, kr/kvm	1 609	1 609	1 609	1 823	1 877
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	131	134	106	108	112
Driftskostnad, kr/kvm	313	270	318	248	230
Årsavgifter, kr/kvm	433	433	433	433	433
Totala intäkter, kr/kvm	458	499	536	535	509
Nettoomsättning, tkr	855	931	947	950	946
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 058	224	196	277	319
Soliditet, %	75	84	84	83	82

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 353 686	0	0	12 353 686
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 921 523	0	0	3 921 523
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	440 522	0	-265 522	175 000
S:a bundet eget kapital, kr	16 715 731	0	-265 522	16 450 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	446 825	0	489 717	936 542
Årets resultat, kr	224 195	-224 195	-4 058 118	-4 058 118
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	671 020	-224 195	-3 568 401	-3 121 576
S:a eget kapital, kr	17 386 751	-224 195	-3 833 923	13 328 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 440 522 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	671 020
Årets resultat, kr	-4 058 118
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	440 522
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 121 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 121 576

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	854 592	931 056
Summa rörelseintäkter		854 592	931 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-532 117	-454 002
Underhållskostnader	Not 3	-4 152 124	-25 169
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 993	-49 624
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-168 269	-168 259
Summa rörelsekostnader		-4 903 503	-697 054
Rörelseresultat		-4 048 911	234 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 836	4 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-16 043	-14 461
Summa finansiella poster		-9 207	-9 807
Årets resultat	Not 8	-4 058 118	224 195

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 17 352 825 17 514 364

Inventarier

Not 10 27 199 33 929

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 0 0

17 380 024 17 548 293

Summa anläggningstillgångar

17 380 024 17 548 293**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 0 2 963

Övriga fordringar

Not 13 382 920 1 505 177

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 38 794 37 585

421 714 1 545 725

Kortfristiga placeringar

Not 15 0 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

421 714 3 045 725**Summa tillgångar****17 801 738 20 594 018**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

16 275 209

16 275 209

Underhållsfond

175 000

440 522

16 450 209

16 715 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

936 542

446 825

Årets resultat

-4 058 118

224 195

-3 121 576

671 020

Summa eget kapital

13 328 633**17 386 751****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

0

0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

3 000 000

3 000 000

Leverantörsskulder

155 553

14 214

Skatteskulder

3 531

3 068

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

7 514

15 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 306 508

174 723

4 473 105

3 207 267

Summa skulder

4 473 105**3 207 267****Summa Eget kapital och skulder****17 801 738****20 594 018**

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Ombyggnad av lokal till lägenhet skrivs av på samma tid som byggnad.

Standardhöjning vid fönsterbyte 2017 skrivs av på 50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 381 435 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	740 016	740 016
	Hyrer	114 576	191 040
	Övriga intäkter	0	0
		854 592	931 056
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	27 951	29 061
	Reparationer	24 263	26 164
	El	34 387	16 745
	Uppvärmning	177 497	191 949
	Vatten	33 251	42 135
	Sophämtning	70 717	41 430
	Övriga avgifter	38 030	48 764
	Förvaltningsarvoden	112 796	51 355
	Övriga driftskostnader	13 224	6 398
		532 117	454 002
Not 3	Underhållskostnader		
	VVS	38 228	0
	El och tele	0	1 199
	Byggnad utvändigt	4 113 896	23 970
		4 152 124	25 169
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	50 193	48 993
	Övriga externa kostnader	800	631
		50 993	49 624
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	161 539	161 539
	Inventarier	6 730	6 720
		168 269	168 259
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	6 836	4 654
		6 836	4 654
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	14 797	14 001
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	60
	Övriga finansiella kostnader	1 246	400
		16 043	14 461
Not 8	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-4 058 118	224 195
	Avsättning till underhållsfond	-175 000	-175 000
	Disposition ur underhållsfond	440 522	25 169
	Resultat efter underhållspåverkan	-3 792 596	74 364
	Högre avskrivningar pga K2	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-3 792 596	74 364

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 665 673	15 665 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 665 673	15 665 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 880 309	-1 718 770
Årets avskrivningar	-161 539	-161 539
Utgående avskrivningar	-2 041 848	-1 880 309
Bokfört värde byggnader	13 623 825	13 785 364
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	3 729 000	3 729 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 352 825	17 514 364
Taxeringsvärde för Vallgraven 41:11		
Byggnad - bostäder	19 200 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	1 135 000	1 006 000
	20 335 000	19 206 000
Mark - bostäder	34 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	1 302 000	1 413 000
	35 302 000	36 413 000
Taxeringsvärde totalt	55 637 000	55 619 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	67 595	67 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 595	67 595
Ingående avskrivningar	-33 666	-26 946
Årets avskrivningar	-6 730	-6 720
Utgående avskrivningar	-40 396	-33 666
Bokfört värde	27 199	33 929
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	2 963			
	0	2 963			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	374 233	1 497 606			
Skattekonto	8 687	7 571			
	382 920	1 505 177			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	35 219	36 460			
Upplupna intäkter	3 575	1 125			
	38 794	37 585			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplacering				0	1 500 000
				0	1 500 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38314513	3,10%	2023-03-28	3 000 000	0
				3 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 000 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				7 514	15 262
				7 514	15 262
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				775	78
Övriga upplupna kostnader				1 216 668	76 709
Förutbetalda hyror och avgifter				89 065	97 936
				1 306 508	174 723

Göteborg 17/4 2023



Agneta Jensen



Magnus Braide



Anna Sahlin



Michael Karlsson



Carina Luppert

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor