

2021

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 2021.

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
Arne Mattias Andersson	Ledamot
John Fredrik Lindgren	Ledamot
Karl Oberlies	Ledamot
Annette Sverlinger	Ledamot
Mikaela Ann Eleonore Bengtsson	Suppleant
Fredrik Vinge	Suppleant
Jan Jörgen Nilsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
--------------------	------------------	---------

Valberedning

Petra Engman Persson
Ulrika Karlsson
Chelsea Milojkovic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

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 bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

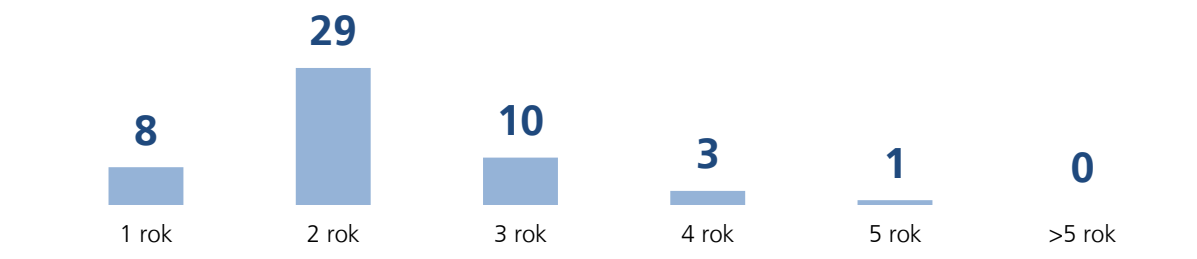
Fastigheternas värdeår är 1979.

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	2022-05-31
Kontor	40 m ²	2024-01-31
Lager	35 m ²	2022-07-01

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 Hösten 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Handräcke 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
Euroborbehandling	2018	Erik Dahlbergsgatan
Spolning och filmning avloppsrör	2018	Alla rör horisontellt och vertikalt
Ny mangel	2018	Tvättstuga Asche 13B
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
Säkerhetsåtgärder tak och luckor	2018	Alla tak
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
Nya driftpumpar och injustering av vattenburen värme i centraler	2015	Asche 13 och ED 28
Byte av termostatventiler i samtliga element	2015	Asche och ED
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
Genomgång och förbättring av stuprännor.	2012	Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet.	2012	Alla portar och lägenheter

Byte till ljudisolerande och i viss utsträckning värmeisolerande fönster mot Aschebergsgatn	2012 - 2014	Aschebergsg. 11A-13A
Ommålning av portal.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B
Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal	2011	Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan	2011	Hela fastigheten
Byte av värmepump	2011	Aschebergsgatan 11
Reparation av elcentral	2011	Erik Dahlbergsgatan 26A
Ombyggnad av vindsförråd	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
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 fläktsystem 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
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Alla trapphus utom källare
Ny torktumlare i tvättstugan	2008	Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltrering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Ny torktumlare	2007	Aschebergsgatan 13B
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
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
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Borsyreinfiltrering	2004	Erik Dahlbergsgatan
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Alla badrum
Totalsanering med stambyten	1978 - 1980	
Hiss Aschebergsgatan	1938	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll eldstäder Erik Dahlberg	2021	
Gården förnyas	2022	
Brandskydd Ascheberg	2022	
Balcona garantiarbeten	2022	
OVK dags igen	2022	
Reparera äldre tvättmaskin	2022	Ev nyinköp

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
Göteborg Energi Nät	Elöverföring
Göteborg Energi, Din El	Elförbrukning

Hållbarhetsinformation

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

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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % 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

Likviditet och resultat är i god form, trots att fasader och fönster drog iväg med kostnader utöver planen. Årets förlust balanseras in till en ökad ackumulerad förlust, men styrelsen betraktar inte det som ett problem ställt mot det höga egna kapitalet. De närmaste 2-3 åren planeras intäkter och kostnader vara i samma storlek., men vi får ha respekt för att oförutsedda kostnader kan uppstå.

En osäkerhetsfaktor av dignitet är dock Räddningstjänstens föreläggande om utrymningstrappor från gårdslägenheter högre upp än 12 meter. Föreningen överklagade detta kostsamma och för de boende störande förslag till Länsstyrelsen, som emellertid gav Räddningstjänsten rätt. Föreningen har 2021 överklagat till nästa instans, Förvaltningsrätten i Göteborg. Vi hoppas kunna finna mer kostnadseffektiva lösningar, t ex utrymning över vindar, än Räddningstjänstens skrymmande, störande och dyra föreläggande.

Orosmoln finns också i form av de taxebundna kostnaderna för vatten, avlopp, el, värme och återvinning. Kostnadsökningarna har på senare tid varit större än konsumentprisindex, kanske beroende på monopolsituationer.

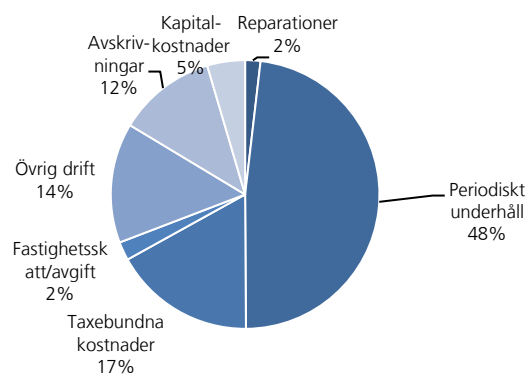
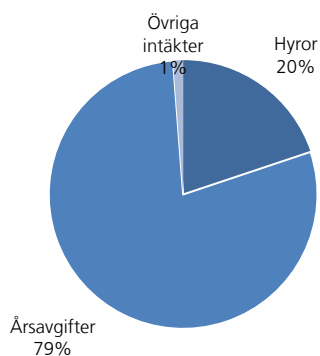
I skrivande stund är alla våra lokaler uthyrda med god framförhållning.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 290 346	2 053 169
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 037 630	3 201 047
Finansiella intäkter	442	36
Balkongfond	600	1 150
Ökning av kortfristiga skulder	0	135 850
	3 038 672	3 338 083
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 776 891	1 885 332
Finansiella kostnader	206 240	213 488
Ökning av kortfristiga fordringar	2 532	2 085
Minskning av kortfristiga skulder	137 581	0
	4 123 245	2 100 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 205 774	3 290 346
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 084 573	1 237 177

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De större underhållsarbetena, som 2020 började med att tätning och putsning av källaren Ascheberg 11 B, fortsatte exteriört 2021 med fasadrenovering av puts på Erik Dahlbergsgatan. Motsvarande rengöring och vid behov omfogning av tegel gjordes på Aschebergsgatan. Samtliga fönster utåt nämnda gator målades för att höja livslängden. Arbetena slutbesiktigades under året.

En notering om året är att antalet försäljningar/köp av bostadsrätter ökade markant, medan andrahandsuthyrningar minskade till bara en. Det finns antagligen en Covid påverkan bakom detta. Många har sett över sitt boende under pandemin.

Källare 11B är outnyttjad. Det är en ren men svåråtkomlig lokal.

Smärre underhåll och reparationer gjordes på tvättutrustning och passersystemen till tvättstuga, vindar och portalerna. Samtliga "taggar" eller RFID-brickor har bytts ut. De är nu individuellt registrerade på boende, fastighetsskötare, hissreparatörer samt myndigheter som Göteborg Energi. De senare äger anläggningar i värmecentralerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 160	1 104	1 057	1 043
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 148	4 148	4 148	3 500
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	97	79	86	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	32	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	49	45	49
Soliditet (%)	71	71	71	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 480	559	-1 994	-1 881
Nettoomsättning (tkr)	3 020	2 983	2 963	2 820

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	599 199	427 164	-255 129	427 164
Balkongfond	2 650	600	0	2 050
S:a bundet eget kapital	50 300 578	427 764	-255 129	50 127 943
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 218 514	-427 164	814 043	-8 605 394
Årets resultat	-1 479 520	-1 479 520	-558 914	558 914
S:a ansamlad förlust	-9 698 034	-1 906 684	255 129	-8 046 479
S:a eget kapital	40 602 544	-1 478 920	0	42 081 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 479 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 791 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 164
summa balanserat resultat	-9 698 034

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

599 199
-9 098 835

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 019 959	2 982 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 671	218 354
Summa rörelseintäkter		3 037 630	3 201 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 427 870	-1 647 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 493	-138 624
Personalkostnader	Not 6	-101 528	-99 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 460	-543 348
Summa rörelsekostnader		-4 311 352	-2 428 680
RÖRELSERESULTAT		-1 273 722	772 366
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		442	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 240	-213 488
Summa finansiella poster		-205 798	-213 452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 479 520	558 914
ÅRETS RESULTAT		-1 479 520	558 914

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	55 014 516	55 548 976
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 014 516	55 548 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 018 016	55 552 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 316 582	3 398 502
Summa kortfristiga fordringar		2 316 582	3 398 622
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 316 582	3 398 622
SUMMA TILLGÅNGAR		57 334 598	58 951 099

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 12	599 199	427 164
Balkongfond		2 650	2 050
Summa bundet eget kapital		50 300 578	50 127 943
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 218 514	-8 605 394
Årets resultat		-1 479 520	558 914
Summa ansamlad förlust		-9 698 034	-8 046 479
SUMMA EGET KAPITAL		40 602 544	42 081 464
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		100 751	302 479
Skatteskulder		203 048	198 866
Övriga skulder		91 302	112 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	336 953	255 605
Summa kortfristiga skulder		4 232 054	4 369 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 334 598	58 951 099

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	2021	2020
Byggnader	90 år	90 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	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

	2021	2020
Årsavgifter	2 397 622	2 397 622
Hyror bostäder	94 170	92 472
Hyror lokaler	509 239	481 416
Hyesrabatt	0	-9 783
Vattenintäkter	2 004	2 004
Värmeintäkter	7 500	7 500
Avgift andrahandsuthyrning	9 429	11 457
Öresutjämning	-5	4
	3 019 959	2 982 693

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	400
	Extra statligt stöd	0	4 892
	Försäkringsersättning	0	195 823
	Återbäring försäkringsbolag	8 751	8 539
	Övriga intäkter	8 920	8 700
		17 671	218 354

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 813	59 500
	Fastighetsskötsel beställning	11 987	6 171
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 975	0
	Snöröjning/sandning	7 875	3 000
	Städning entreprenad	35 813	39 950
	Sotning	4 499	11 530
	Hissbesiktning	3 832	3 780
	Gård	3 091	13 352
	Serviceavtal	19 743	22 383
	Förbrukningsmateriel	2 067	5 913
	Brandskydd	3 078	40 863
		175 773	206 442
	Reparationer		
	Lokaler	0	11 562
	Tvättstuga	25 642	24 083
	Lås	11 289	7 318
	VVS	1 931	2 077
	Elinstallationer	0	2 344
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 724	0
	Hiss	20 699	14 133
	Tak	0	4 000
	Vattenskada	2 375	214 346
		81 659	279 863
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	11 250	0
	Källare	0	227 129
	Fasad	1 896 976	0
	Fönster	262 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	28 000
		2 170 726	255 129
	Taxebundna kostnader		
	El	92 762	92 874
	Värme	426 114	347 354
	Vatten	128 654	141 834
	Sophämtning/renhållning	123 550	96 427
	Grovsopor	0	3 526
		771 080	682 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 446	89 656
	Kabel-TV	33 897	33 655
		126 343	123 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 289	100 759
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 427 870	1 647 519

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 002	6 125
	Tele- och datakommunikation	1 466	1 320
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hyresförluster	0	151
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	28 750
	Föreningskostnader	4 331	4 456
	Fritids- och trivselkostnader	5 503	4 166
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	86 692	84 908
	Administration	7 492	2 598
	Konsultarvode	104 085	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		247 493	138 624

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	21 528	19 189
		101 528	99 189

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	514 477	514 477
	Förbättringar	19 983	19 983
	Inventarier	0	8 888
		534 460	543 348

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 121 952	-5 587 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-534 460	-534 460
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 656 412	-6 121 952
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 014 516	55 548 976
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 588 000	50 588 000
	Taxeringsvärde mark	91 800 000	91 800 000
		142 388 000	142 388 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	139 600 000	139 600 000
	Lokaler	2 788 000	2 788 000
		142 388 000	142 388 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-35 551
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 888
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	110 808	108 156
	Klientmedel hos SBC	1 155 484	3 290 346
	Räntekonto hos SBC	1 050 290	0
		2 316 582	3 398 502

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	427 164	512 674
	Reservering enligt stadgar	427 164	427 164
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 129	-512 674
	Vid årets slut	599 199	427 164

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,880 %	3 500 000	3 500 000	2023-03-24
	SEB	1,060 %	2 500 000	2 500 000	2024-03-28
	Nordea	0,357 %	3 500 000	3 500 000	2022-03-25
	SEB	1,130 %	6 500 000	6 500 000	2024-04-28
	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	

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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 230 500	19 230 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	15 710	0
	Ränta	29 585	15 615
	Avgifter och hyror	241 658	239 990
		336 953	255 605

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte har skett av utslitna, åldrade fönster på Erik Dahlbergsgatan 26 B och ytterdörren till Cykelfiket Erik Dahlbergsgatan 26.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 3 / 3 2022

Jan-Crister Persson
Ordförande

3/3-22


Arne Mattias Andersson
Ledamot

 2022-07-03

John Fredrik Lindgren
Ledamot

 3/3-22

Karl Oberlies
Ledamot

 3/3-22

Annette Sverlinger
Ledamot

 220303

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2022


Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasafyran för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vasafyrn för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den 1/4 2022



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 397 000	2 397 622	2 397 000
Hyror bostäder	94 000	94 170	91 000
Hyror lokaler	509 000	509 239	477 000
Vattenintäkter	2 000	2 004	2 000
Värmeintäkter	13 000	7 500	13 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 429	0
Öresutjämning	0	-5	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 751	0
Övriga intäkter	0	8 920	0
	3 015 000	3 037 630	2 980 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-81 813	-107 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-11 987	-9 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 975	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-7 875	-15 000
Städning entreprenad	-42 000	-35 813	-33 000
Sotning	-12 000	-4 499	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 832	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-10 000
Gård	-10 000	-3 091	-10 000
Serviceavtal	-24 000	-19 743	-23 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 067	-5 000
Brandskydd	-43 000	-3 078	0
	-224 000	-175 773	-216 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-126 000
Tvättstuga	0	-25 642	0
Lås	0	-11 289	0
VVS	0	-1 931	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-19 724	0
Hiss	0	-20 699	0
Vattenskada	0	-2 375	0
	-500 000	-81 659	-126 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-2 000 000
Lokaler	0	-11 250	0
Fasad	0	-1 896 976	0
Fönster	0	-262 500	0
	-500 000	-2 170 726	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-97 000	-92 762	-80 000
Värme	-362 000	-426 114	-392 000
Vatten	-142 000	-128 654	-130 000
Sophämtning/renhållning	-101 000	-123 550	-117 000
Grovsopor	-4 000	0	-20 000
	-706 000	-771 080	-739 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-94 000	-92 446	-85 000
Kabel-TV	-36 000	-33 897	-35 000
	-130 000	-126 343	-120 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-99 000	-102 289	-99 000
	-99 000	-102 289	-99 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-5 002	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 466	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-25 000	-60 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 331	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 503	-4 000
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-86 692	-88 000
Administration	-6 000	-7 492	-7 000
Konsultarvode	0	-104 085	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 210	-7 000
	-152 000	-247 493	-176 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-81 000	-80 000	-81 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-21 528	-27 000
	-108 000	-101 528	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-515 000	-514 477	-515 000
Förbättringar	-20 000	-19 983	-20 000
Inventarier	0	0	-9 000
	-535 000	-534 460	-544 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 954 000	-4 311 352	-4 128 000
RÖRELSERESULTAT	61 000	-1 273 722	-1 148 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	290	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	152	0
Låneräntor	-250 000	-205 896	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-344	0
	-250 000	-205 798	-250 000
RESULTAT	-189 000	-1 479 520	-1 398 000

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 kort-fristiga 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