



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bisittaren. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar soprum, innergård, snöröjning, gräsklippning.

#### Styrelsen

Joel Österberg	Ordförande
Björn Eric Daniel Claezon	Ledamot
Frédéric Emmanuel Courcambeck	Ledamot
Sara Johanna Kollberg Clarke	Ledamot
Jenny Kopp	Ledamot
Towe Helena Henrietta Nilsson	Ledamot
Emma Linnea Pärsson	Ledamot
Lea-Marie Sittler	Ledamot
Marlene Stephanie Hultgren	Suppleant
Nigel Rodney Kollberg Clarke	Suppleant
Nicolas Sandberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Nicolas Sandberg

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-11. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-11. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 38:13	2014	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 1933 och består av 1 flerbostadshus.

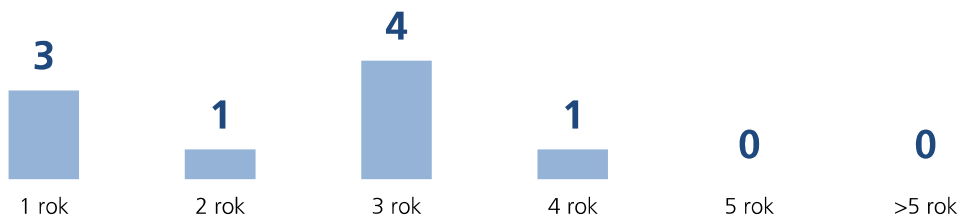
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 636 m<sup>2</sup>, varav 636 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Cirkulationspump värme och VVC samt byte av reglerventiler	2021	
byte temostater och ventiler	2021	planerat till Höst 2021
Relining avloppsledningar med strumpmetoden	2021	utfört, December 2020/Januari 2021
Innerdörrar utbytta till säkerhetsdörrar	2021	
Plattsättning framsida hus	2021	planerat till Vår/Sommar 2021
Renovering trapphus	2021	Målning av tak och väggar, byte av plastmatta.
Hela hustet målat	2020	Alla fönster samt fasad målad.
Takbyte	2020	Byte av tak inklusive takfönster samt alla plåtdetaljer.
Träfasad byte, Renoverad	2020	Ny träpanel. Färg bytt till Grönt.
Målning och putsning	2020	Putsen på sockeln lagad och målad.
30-årig underhållsplan upprättad	2019	Ny detaljerad underhållsplan upprättad av Sustend
Renovering garageportar	2018	25 000 kr
Dränering 2 (2)	2017	Framsida och asfaltering innergård genomfört till en kostnad av 135 000 kr
Dränering	2016	Innegården genomförd till en kostnad på ca 100 000 kr. Framsida genomförs 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring ytskikt källare	2022	Ommålning av källarutrymmen
Projektering solceller	2022	Föreningen utreder möjligheten att installera solceller
Ombyggnation cykelförråd	2022	Del av garage görs om till gemensamt cykelförråd
Byte utav ytterdörrar samt tillhörande entreparti	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

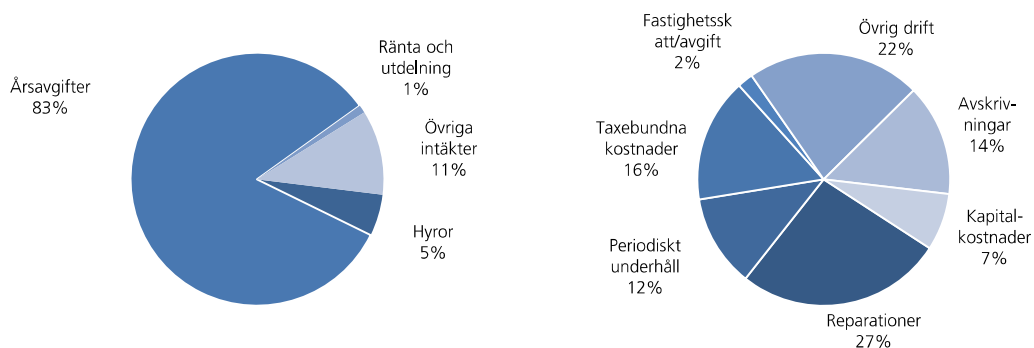
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscenter AB
Teknisk Förvaltning	Egen Regi
Bredband via Fiber	Bahnhof

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 840 723</b>	<b>1 182 793</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	446 963	478 433
Finansiella intäkter	4 728	448
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 424
Medlemsinsatser	32 000	2 248 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 190
	<b>483 691</b>	<b>2 772 495</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	538 235	1 997 794
Finansiella kostnader	50 149	41 771
Ökning av kortfristiga fordringar	29 266	0
Minskning av långfristiga skulder	70 000	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	194 683	0
	<b>882 333</b>	<b>2 114 564</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 442 082</b>	<b>1 840 723</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-398 642</b>	<b>657 931</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt följa den uppsatta underhållsplanen och löpande underhåll. Utöver detta har föreningen byggt en tralldäck för föreningens medlemmar på husets framsida. Föreningen har också gjort om ett förråd till allmänt cykelrum samt installerat pump för att öka vattentrycket i huset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	695	670	642	609
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	79	621	734
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 923	8 053	8 193	8 293
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	22	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	93	83	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	50	46	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	67	102	98
Soliditet (%)	74	73	72	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-235	-1 659	-1 690	-171
Nettoomsättning (tkr)	444	430	452	411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 636 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 026 324	14 026 324	-13 994 324	13 994 324
Upplåtelseavgifter	2 364 772	0	0	2 364 772
Fond för yttre underhåll	39 000	39 000	-39 000	39 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 430 096</b>	<b>14 065 324</b>	<b>-14 033 324</b>	<b>16 398 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 813 688	-39 000	-1 619 876	-2 154 811
Årets resultat	-234 886	-234 886	1 658 876	-1 658 876
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 048 573</b>	<b>-273 886</b>	<b>39 000</b>	<b>-3 813 688</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 381 523</b>	<b>13 791 438</b>	<b>-13 994 324</b>	<b>12 584 408</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-234 886
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 774 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 048 573</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	39 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 009 573</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	444 297	429 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 666	48 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>446 963</b>	<b>478 433</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-521 551	-1 797 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 110	-200 012
Personalkostnader	Not 6	39 426	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 193	-98 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-636 428</b>	<b>-2 095 987</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-189 465</b>	<b>-1 617 554</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 728	448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 149	-41 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 421</b>	<b>-41 323</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-234 886</b>	<b>-1 658 876</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-234 886</b>	<b>-1 658 876</b>

## Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	15 311 657	15 409 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 311 657</b>	<b>15 409 850</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 311 657</b>	<b>15 409 850</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 471 170	1 840 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 471 170</b>	<b>1 840 545</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	178	178
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>178</b>	<b>178</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 471 348</b>	<b>1 840 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 783 005</b>	<b>17 250 573</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 391 096	16 359 096
Fond för yttre underhåll	Not 10	39 000	39 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 430 096</b>	<b>16 398 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 813 688	-2 154 811
Årets resultat		-234 886	-1 658 876
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 048 573</b>	<b>-3 813 688</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 381 523</b>	<b>12 584 408</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 906 504	2 876 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 906 504</b>	<b>2 876 504</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 356 250	1 456 250
Leverantörsskulder		65 505	232 748
Skatteskulder		13 671	13 131
Övriga skulder		9 213	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	50 339	78 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 494 978</b>	<b>1 789 661</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 783 005</b>	<b>17 250 573</b>

## 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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	374 172	360 588
Hyror bostäder	0	6 979
Hyror garage	24 000	21 000
Bredbandsintäkter	42 012	41 078
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämning	8	11
	<b>444 297</b>	<b>429 657</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	5 000
Försäkringsersättning	0	39 380
Återbäring försäkringsbolag	2 666	2 396
Övriga intäkter	0	2 000
	<b>2 666</b>	<b>48 776</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	3 175	7 462
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 875	0
	Gård	0	4 612
	Förbrukningsmateriel	3 947	710
	Brandskydd	4 287	0
	Fordon	759	0
		<b>24 043</b>	<b>12 784</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 750	0
	Entré/trapphus	0	2 274
	Lås	3 351	51 015
	VVS	135 889	25 810
	Elinstallationer	11 091	0
	Mark/gård/utemiljö	25 406	2 421
	Vattenskada	0	168 800
		<b>181 487</b>	<b>250 320</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	142 625
	Källare	33 500	0
	Entré/trapphus	0	523 595
	VVS	0	626 875
	Mark/gård/utemiljö	48 000	0
		<b>81 500</b>	<b>1 293 095</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 000	13 466
	Värme	56 909	58 240
	Vatten	36 102	31 558
		<b>109 011</b>	<b>103 264</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 857	23 901
	Samfällighetsavgift	33 075	51 450
	Kabel-TV	12 131	11 574
	Bredband	41 776	38 263
		<b>111 839</b>	<b>125 188</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>13 671</b>	<b>13 131</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>521 551</b>	<b>1 797 782</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	938
	Juridiska åtgärder	0	26 063
	Hysesförluster	0	15
	Revisionsarvode extern revisor	17 844	15 822
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	666	0
	Förvaltningsarvode	26 128	25 564
	Administration	7 889	57 830
	Konsultarvode	0	71 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 820	2 780
		<b>56 110</b>	<b>200 012</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-30 000	0
	Sociala kostnader	-9 426	0
		<b>-39 426</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	98 193	98 193
		<b>98 193</b>	<b>98 193</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 097 200	16 097 200
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 097 200</b>	<b>16 097 200</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-687 350	-589 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-98 193	-98 193
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-785 543</b>	<b>-687 350</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 311 657</b>	<b>15 409 850</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 277 908	6 277 908
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 800 000
		<b>18 400 000</b>	<b>16 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 400 000	16 400 000
		<b>18 400 000</b>	<b>16 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	387 176	790 113
	Fordringar	29 266	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		<b>1 471 170</b>	<b>1 840 545</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	39 000	245 546
	Reservering enligt stadgar	39 000	39 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-39 000	-245 546
	<b>Vid årets slut</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,000 %	1 956 504	2 006 504	2024-11-25
	Swedbank	2,788 %	461 250	466 250	2023-01-28
	Swedbank	3,634 %	922 500	930 000	2023-03-28
	Swedbank	0,950 %	922 500	930 000	2023-09-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 262 754</b>	<b>4 332 754</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 356 250	-1 456 250	
			<b>1 906 504</b>	<b>2 876 504</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 887 754 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.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 759 000	7 759 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	0	30 000
	Sociala avgifter	0	9 426
	Ränta	13 729	2 718
	Avgifter och hyror	36 610	36 175
		<b>50 339</b>	<b>78 319</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har även startats projektering för installation av solceller på föreningens tak.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Joel Österberg  
Ordförande

Björn Eric Daniel Claezon  
Ledamot

Frédéric Emmanuel Courcambeck  
Ledamot

Sara Johanna Kollberg Clarke  
Ledamot

Jenny Kopp  
Ledamot

Towe Helena Henrietta Nilsson  
Ledamot

Emma Linnea Pärsson  
Ledamot

Lea-Marie Sittler  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48  
Org.nr. 769628-7619

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg

Auktoriserad revisor

# 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](http://www.sbc.se)