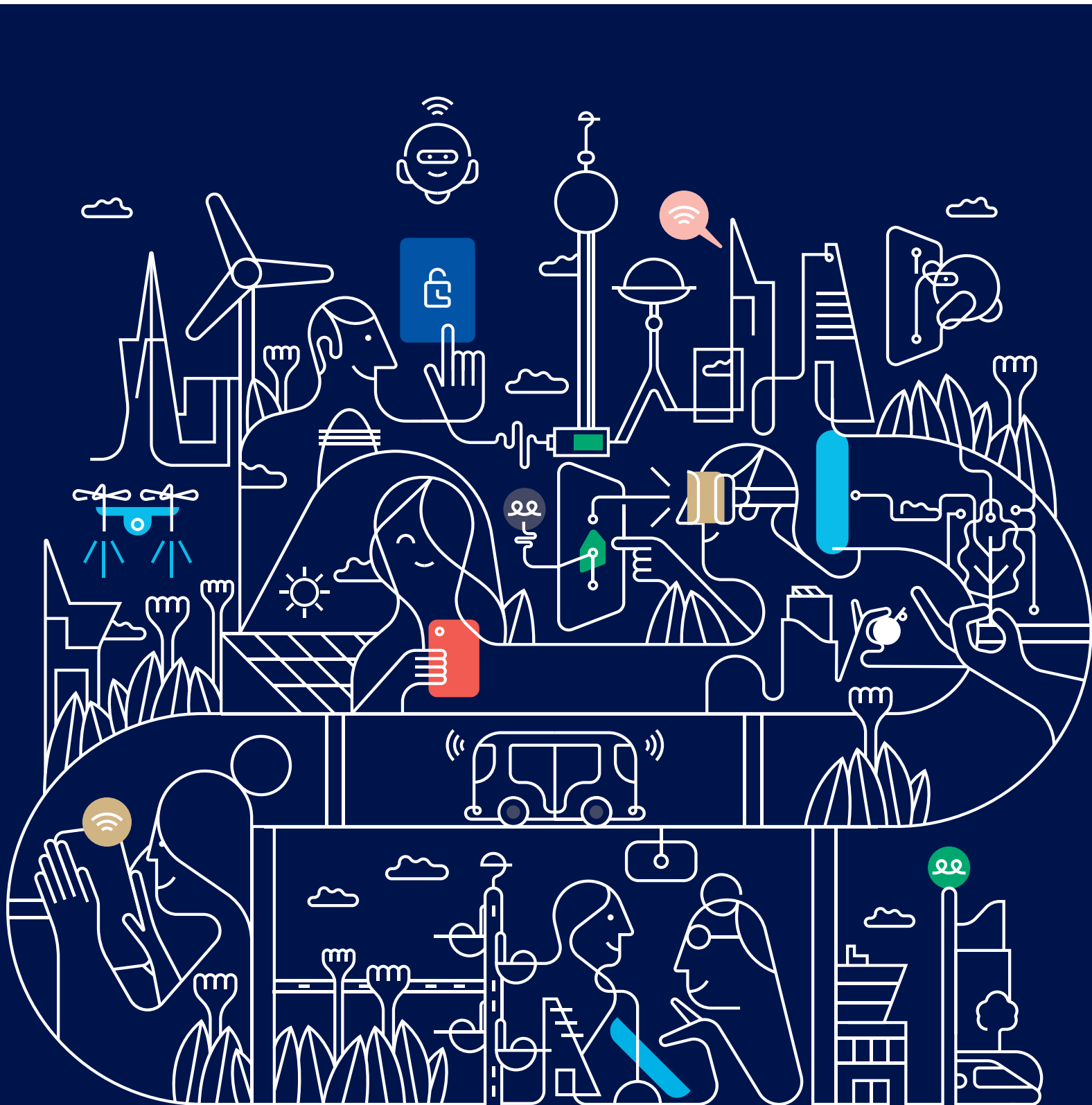




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Erik Dahlbergsgatan 12



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 12

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. 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 2016 och 2045.
- 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 2005-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-08 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

Per Wiklund	Ordförande	
Henrik Anderberg	Ledamot	
Josef Wafic Sami Bosaeus	Ledamot	
Elin Edström	Ledamot	1 år kvar
Anna Maria Ullnert	Ledamot	
Marjo Raunegger	Suppleant	1 år kvar

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Anderberg, Josef Wafic Sami Bosaeus, Anna Maria Ullnert och Per Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Engdahl	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Lucica Enache

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 5:11	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

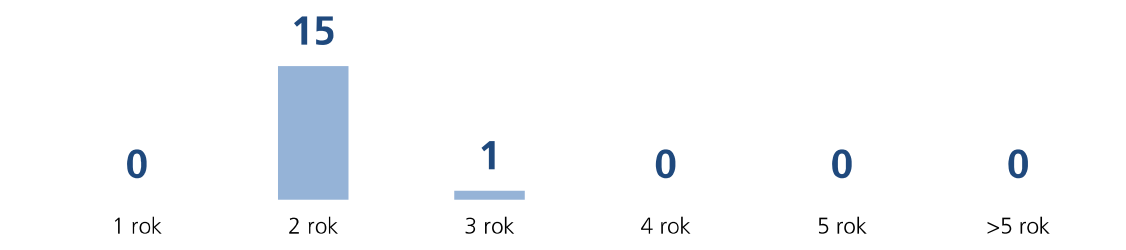
Fastigheten bebyggdes 1887 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 006 m², varav 958 m² utgör boyta och 48 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Under året har två hyreslägenheter sålts och gjorts om till bostadsrätter, så nu är det 16 medlemslägenheter. Antalet och ytorna kommer att justeras vid nästkommande fastighetstaxering.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tatuering studio	48 m ²	2025-01-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av Passersystem	2022	Nytt Blippsystem (Din Box)
Relining	2021 - 2022	Grund samt stam 1,2,3,4,5
Ny fläkt	2020	Ny frånluftsfläkt på vinden har installerats
Sättningskontroll	2020	Sättningskontroll utförd av WSP
Renovering Hyresrätt	2019	Lägenhet 17. Byte Kyl/Frys & Spis. Nytt parkettgolv i vardagsrum. Ny badrumsdörr.
Byte av entréport	2019	
Plank mot grannen	2019	Renovering och målning av plank mot fastigheten EDG 10
Avlopp	2019	I samband med BR har renoverat badrum har föreningen bytt ut gamla gjutjärnsrör under golv.
Offerputsning och målning i källare	2018	
Renovering av balkong och fasad	2018	
Dränering av innergård	2018	
Omläggning av gård	2018	
OVK	2014	Godkänd
Byte av porttelefoni	2010	Lägenhetsapparat +portapparat. Befintligt kablage användes
Montering av säkerhetsdörrar	2010	Alla lägenheter +lokalen
Byte av tvättmaskiner och tumlare	2010	2 st TM och 1 st TT
Lagning av fasadputs	2007	Gatuhuset
Målning gatuhusets fasad	2000	
Byte av fönster	1992	
Omläggning av tak	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av Porttelefon	2023	Din Box
Installera brandtrappor gårdshus	2023	
Målning av trapphus, gårdshuset	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Hisingens sotningsdistrikt
Teknisk förvaltning	Lexium

Föreningens ekonomi

Föreningens kassa vid årsslutet uppgick till 3,5 miljoner SEK.

Vinsten för vindsförsäljningen beräknas till 2 miljoner SEK, efter byte av tak och installation av utrymningstrappa.

Total kassa 2023 kommer därefter uppgå till 5,5 miljoner SEK.

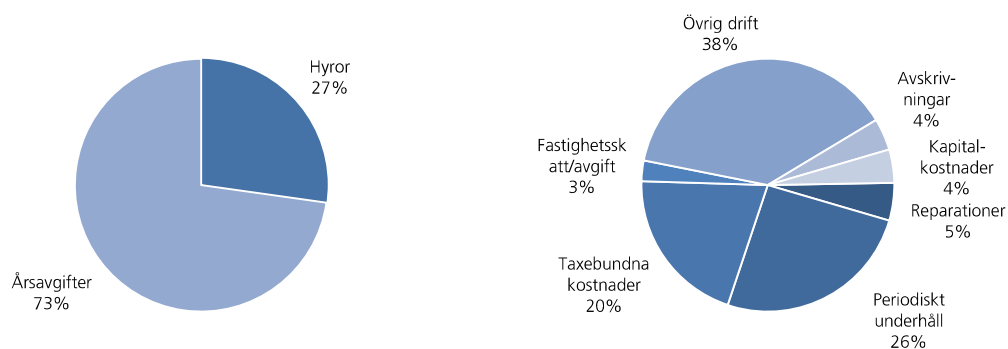
Föreningen har valt att ha kvar ett lån på 2,4 miljoner SEK som kommer lösas 2026 i samband med att bindningstiden löper ut. Fram till dess kommer 2,4 miljoner SEK ränteplaceras och ge föreningen ca 50,000 SEK i ränteintäkt per år.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-06-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 651 817	1 987 835
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	780 414	899 180
Finansiella intäkter	4 359	471
Minskning kortfristiga fordringar	0	768
Medlemsinsatser	8 175 000	0
Kapitaltillskott	0	85 001
	8 959 773	985 420
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 106 995	987 726
Finansiella kostnader	51 673	76 517
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	92 500
Ökning av kortfristiga fordringar	17 599	0
Minskning av långfristiga skulder	5 557 625	112 500
Minskning av kortfristiga skulder	24 079	52 195
	6 757 971	1 321 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 453 618	1 651 817
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 801 802	-336 018

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens 2 sista hyresrätter har sålts av under 2022 och upplåtits med bostadsrätt, föreningen består nu av 16 st bostadsrätter samt en lokal med hyresrätt. Med dessa försäljningar kommer föreningen bli helt skuldfri och med god kassa.

Reliningen har slutförts och besiktigats. Nedslag i besiktningen kommer åtgärdas vecka 5 2023.

Bygglov har beviljats för Balkonger. Byggstart beräknas till Q2 2023.

Beslut att sälja av råvinden togs på föreningens årsstämma 19 april 2022. Kontrakt har signerats med Vindshem och bygglovshandlingar är inskickade. Byggstart planeras till Q2 2023. Stadsbyggnadskontoret (SBK) avslog ansökan att bygga 4st ettor på grund av utrymningsvägar ska ledas mot Erik Dahlbergsgatan. Planen är nu att bygga 2 lägenheter enligt SBK önskemål (utan hisskrav).

I samband med vindsprojektet kommer taket bytas ut och utrymningstrappa på innergården att byggas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st. Under året har två hyreslägenheter sålts och gjorts om till bostadsrätter, så nu är det 16 medlemslägenheter. Det kommer att justeras vid nästkommande fastighetstaxering.

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	777	777	754
Hyror/m ² hyresrättsyta	987	1 313	1 311	1 429
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 957	9 983	10 125	10 267
Elkostnad/m ² totalyta	36	24	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	130	135	109	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	52	43	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	76	95	104
Soliditet (%)	90	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-424	-214	131	63
Nettoomsättning (tkr)	775	897	896	904

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 958 m² bostäder och 48 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	15 047 873	1 879 335	0	13 168 538
Upplåtelseavgifter	8 170 896	6 295 665	0	1 875 231
Kapitaltillskott	85 001	0	0	85 001
Fond för yttre underhåll	567 950	300 000	-475 000	742 950
S:a bundet eget kapital	23 871 720	8 475 000	-475 000	15 871 720
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 157 189	-300 000	260 628	-1 117 817
Årets resultat	-823 675	-823 675	214 372	-214 372
S:a fritt eget kapital	-1 980 864	-1 123 675	475 000	-1 332 189
S:a eget kapital	21 890 856	7 351 325	0	14 539 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-823 675
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-857 189
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-1 980 864

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

308 800
-1 672 064

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	775 340	896 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 074	2 601
Summa rörelseintäkter		780 414	899 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-884 907	-885 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 088	-102 689
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-49 780	-49 780
Summa rörelsekostnader		-1 156 775	-1 037 506
RÖRELSERESULTAT		-376 361	-138 326
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 359	471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 673	-76 517
Summa finansiella poster		-47 314	-76 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-423 675	-214 372
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 7	-400 000	0
		-400 000	0
ÅRETS RESULTAT		-823 675	-214 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	20 773 205	20 822 985
Pågående byggnation	Not 9	92 500	92 500
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 865 705	20 915 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 865 705	20 915 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 884	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 455 687	1 666 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	10 300	0
Summa kortfristiga fordringar		3 474 871	1 666 130
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 235	575
Summa kassa och bank		11 235	575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 486 105	1 666 705
SUMMA TILLGÅNGAR		24 351 810	22 582 189

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 218 769	15 043 769
Kapitaltillskott		85 001	85 001
Fond för yttre underhåll	Not 14	567 950	742 950
Summa bundet eget kapital		23 871 720	15 871 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 157 189	-1 117 817
Årets resultat		-823 675	-214 372
Summa fritt eget kapital		-1 980 864	-1 332 189
SUMMA EGET KAPITAL		21 890 856	14 539 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 338 875	2 308 500
Summa långfristiga skulder		2 338 875	2 308 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	5 588 000
Leverantörsskulder		37 206	45 011
Skatteskulder		1 669	2 665
Övriga skulder		17 600	17 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	65 604	80 882
Summa kortfristiga skulder		122 079	5 734 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 351 810	22 582 189

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-400 år	10-400 år
Porttelefon	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	566 988	614 217
Hyror bostäder	81 357	151 428
Hyror lokaler	130 830	130 886
Hysesrabatt	-7 250	0
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	34	48
	775 340	896 579

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 070	0
Återbäring försäkringsbolag	3 004	2 601
	5 074	2 601

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 968	68 148
	Fastighetsskötsel beställning	6 147	2 550
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 750	0
	Snöröjning/sandning	0	825
	Städning enligt beställning	10 782	0
	Myndighetstillsyn	2 070	0
	Gemensamma utrymmen	4 825	2 248
	Gård	48 367	8 394
	Serviceavtal	-1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	0	1 265
	Brandskydd	52 788	0
		185 447	84 680
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 625	0
	Hyreslägenheter	0	4 200
	Tvättstuga	4 887	0
	Entré/trapphus	15 681	0
	Lås	10 560	0
	Installationer	2 995	0
	VVS	4 694	1 100
	Ventilation	0	7 920
	Elinstallationer	5 568	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 118	0
		58 128	13 220
	Periodiskt underhåll		
	VVS	260 050	475 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	48 750	0
		308 800	475 000
	Taxebundna kostnader		
	El	36 616	23 748
	Värme	130 634	135 415
	Vatten	49 453	52 088
	Sophämtning/renhållning	29 158	27 246
		245 861	238 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 163	27 255
	Kabel-TV	24 508	15 301
	Bredband	476	0
		54 147	42 556
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 524	31 084
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	884 907	885 037

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 564	2 188
	Juridiska åtgärder	0	35 638
	Inkassering avgift/hyra	10 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	-5 000
	Föreningskostnader	450	-375
	Styrelseomkostnader	3 878	3 041
	Fritids- och trivselkostnader	1 657	0
	Förvaltningsarvode	34 394	38 932
	Administration	21 761	2 359
	Korttidsinventarier	0	1 330
	Konsultarvode	143 319	20 206
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 370
		222 088	102 689

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	32 158	32 158
	Förbättringar	17 622	17 622
		49 780	49 780

Not 7	EXTRAORDINÄRA POSTER	2022	2021
	Extraordinära kostnader	400 000	0
		400 000	0

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 599 592	21 599 592
	Utgående anskaffningsvärde	21 599 592	21 599 592
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-776 607	-726 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 780	-49 780
	Utgående avskrivning enligt plan	-826 387	-776 607
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 773 205	20 822 985
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 018 584	8 018 584
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 895 000	10 458 000
	Taxeringsvärde mark	21 927 000	22 516 000
		32 822 000	32 974 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	32 200 000
	Lokaler	822 000	774 000
		32 822 000	32 974 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	92 500	92 500
		92 500	92 500
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 330	54 330
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 330	54 330
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 330	-54 330
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 330	-54 330
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 730	5 730
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 730	5 730
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 730	-5 730
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 730	-5 730
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 303	14 888
	Klientmedel hos SBC	2 388 091	600 789
	Räntekonto hos SBC	1 054 292	1 050 453
		3 455 687	1 666 130
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Totalsinstallation kreditfaktura	10 300	0
		10 300	0

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	742 950	496 700
Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-475 000	-53 750
Vid årets slut	567 950	742 950

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,860 %	2 338 875	0	2026-04-15
Nordea	1,010 %	0	3 807 500	Löst
Nordea	0,510 %	0	1 740 000	Löst
Nordea	0,860 %	0	2 349 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		2 338 875	7 896 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-5 588 000	
		2 338 875	2 308 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 338 875 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 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsintekningar	10 280 125	10 280 125

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	3 911	8 883
Avgifter och hyror	3 119	71 999
Avgifter och hyror	55 568	0
Ombokat tillgodo	3 006	0
	65 604	80 882

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nio balkonger kommer byggas i föreningen under Q2-Q3, 2023. Kostnaden kommer betalas av respektive lägenhetsinnehavare insatsen kommer tillfalla föreningen efter slutbesiktning.

Vindshem är i slutfasen av bygglovsansökan gällande att bygga två lägenheter på råvinden. Byggstart är preliminärt Q3-Q4, 2023. I samband med denna byggnation kommer föreningen byta ut plåttaket samt montera utrymningsvägar (spiraltrappa) på innergården.

När nya lägenheter och balkonger är klara kommer föreningen ta fram ny ekonomisk plan med nya andelstal.

Trapphus 12b kommer renoveras under 2023

Från första januari 2023 ingår bredband (100/10) i avgiften för alla medlemmar.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Per Wiklund
Ordförande

Henrik Anderberg
Ledamot

Josef Wafic Sami Bosaeus
Ledamot

Elin Edström
Ledamot

Anna Maria Ullnert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Susanne Engdahl
Intern revisor

Revisionsberättelse

Brf Erik Dahlbergsgatan 12, 769612-5827

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 12.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Susanne Engdahl
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	561 492	566 988	614 000
Hyror bostäder	0	81 357	151 000
Hyror lokaler	129 000	130 830	130 000
Hyesrabatt	0	-7 250	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	34	0
Fakturerade kostnader	0	2 070	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 004	0
Övriga intäkter	60 000	0	0
	750 492	780 414	895 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-82 000	-57 968	-71 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-6 147	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-3 750	0
Snöröjning/sandning	-1 000	0	0
Städning enligt beställning	0	-10 782	0
Myndighetstillsyn	0	-2 070	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-4 825	-2 000
Gård	-7 000	-48 367	-4 000
Serviceavtal	-2 000	1 250	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 500
Brandskydd	0	-52 788	0
	-100 000	-185 447	-84 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-7 625	-40 000
Tvättstuga	0	-4 887	0
Entré/trapphus	0	-15 681	0
Lås	0	-10 560	0
Installationer	0	-2 995	0
VVS	0	-4 694	0
Elinstallationer	0	-5 568	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 118	0
	-40 000	-58 128	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-350 000	0	-500 000
VVS	0	-260 050	-400 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-48 750	0
	-350 000	-308 800	-900 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-36 616	-25 000
Värme	-150 000	-130 634	-114 000
Vatten	-58 000	-49 453	-44 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-29 158	-33 000
	-276 000	-245 861	-216 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 163	-28 000
Kabel-TV	-15 000	-24 508	-16 000
Bredband	-34 000	-476	0
	-80 000	-54 147	-44 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 786	-32 524	-30 000
	-29 786	-32 524	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 564	0
Inkassering avgift/hyra	0	-10 625	0
Föreningskostnader	0	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 878	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 657	-1 000
Förvaltningsarvode	-30 000	-34 394	-41 000
Administration	-3 000	-21 761	-3 000
Konsultarvode	0	-143 319	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 440	-5 000
	-45 000	-222 088	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-33 000	-32 158	-33 000
Förbättringar	-18 000	-17 622	-18 000
	-51 000	-49 780	-51 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-971 786	-1 156 775	-1 437 500
RÖRELSERESULTAT	-221 294	-376 361	-542 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 338	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	0
Låneräntor	-20 000	-51 672	-70 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-20 000	-47 314	-70 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-241 294	-423 675	-612 500
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	0	-400 000	0
	0	-400 000	0
RESULTAT	-241 294	-823 675	-612 500

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