Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

Årsredovisning för

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46

769611-7584

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (1 av 21)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46, 769611-7584, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sarah Petersdotter Gustafsson	Ordförande	2024
Marie Turnéus	Ledamot	2023
Hans Kruber	Ledamot	2023
Marcus Morey	Ledamot	2023
Erik Heimer Berglund	Ledamot	Avgått
Styrelsesuppleanter		
Hampus Söderqvist	Suppleant	2023
Lena Wiström Klingefjäll	Suppleant	2023
Ordinarie revisorer		
Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (2 av 21)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vasastaden 23:9, Vasastaden 23:10 och Vasastaden 23:11 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1918-1923 och består av två landshövdingehus i tre plan med inredda vindar samt ett fyravåningars stenhus med inredd vind. Fastigheternas adresser är Erik Dahlbergsgatan 40-46, jämna nummer.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	18	12	3	1

Total tomtarea:	1 629 kvm
Total bostadsarea:	2 436 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-03-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	TV
BitCom	Bredband
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel
SBC	Städning
Göteborg Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Sorterat avfall
Nomor	Skadedjursbekämpning
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (3 av 21)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 663 kr och planerat underhåll för 121 731 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser målningsarbeten i trapphus samt mur och portal, fasadtvätt samt underhåll av takfönster.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen utgifter på 2 681 768 kr för det pågående arbetet med takomläggning. Takomläggningen betraktas som en investering och hänförliga utgifter kommer efter projektets slutförande att aktiveras som en ny anläggningstillgång i balansräkningen för att sedan belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar. Värdet av den pågående nyanläggningen redovisas i not 10 till balansräkningen.

Föreningen har under året även installerat en ny tvättmaskin och hänförliga utgifter på 33 581 kr har aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren och värdet redovisas i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan upprättad 2020 av Sustend som löpande uppdateras av styrelsen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 410 000 kr för 2022. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2022 avsätts det 244 000 kr till underhållsfonden samt 42 930 kr till underhållsfond för balkonger. Totala avsättningar för framtida underhåll uppgår till 286 930 kr.

Planerade åtgärder	År
Slutförande av takomläggning som påbörjades 2022	2023

Sammanställning av utförda åtgärder	År
Målningsarbeten i trapphus samt mur och portal	2022
Fasadtvätt	2022
Målning och spackling av takfönster, inklusive montering av solskydd	2022
Byte av takfönster	2021
Byte av viss takplåt/omläggning tak inlusive skorstenar	2021
Ventilationsöversyn ED 44	2021
Installation av brandsläckare i trappuppgångar och gemensamma utrymmen	2021
Tvätt och putsning av murar	2020
Byte från enkel- till dubbelfalsad plåt ED 46	2020
Energideklaration	2020
OVK-besiktning	2019
Byte av källarfönster åt gatan samt ett antal mot gården	2019
Kabelsanering av fasad åt gatan	2019
Översyn av tak inklusive plåtarbeten	2019
Installation av ny spis i hyreslägenhet	2019
Ny huvudvattenledning från kommunens anslutningspunkt ED 40-46	2018
Målning av dörrar till sophusen och stora porten ED 42-46	2018
Installation av ny torktumlare i tvättstuga ED 40	2018
Relining, delvis byte av avloppsrör samt ny huvudvattenledning ED 40-42	2017
Omfogning, put och betonglagning av balustrader	2016
Byte och komplettering av utomhusbelysning ED 40-46	2015
Installation av ny tvättmasking samt takarmatur i tvättstuga ED 40	2015
Målning av tak med Noxyde	2015
Renovering av trapphus	2015
Plattsättning ED 40-46	2014-2015
Läggning av nytt tegeltak ED 40-46	2014
Byte och renovering av fönster ED 40-46	2014

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (4 av 21)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

I början av året fick föreningen en inbetalning av slutlikviden efter upplåtelsen av den sista hyresrätten. Styrelsen beslutade att använda tillkommande likvida medel från upplåtelsen till att amortera en av föreningens lånedelar på 4 263 000 kr på villkorsändringsdagen 2022-03-30. En amortering minskar belåningsgraden och gör föreningen mindre räntekänslig, vilket är extra fördelaktigt med det förändrade ränteläget under året.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2022 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelser).
Under 2022 har inga upplåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften delas mellan köpare och säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 60 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2015-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 9 % från och med 2023-01-01.

Utöver årsavgiften betalar samtliga lägenheter en separat avgift på 179 kr per månad för kollektivt bredband och TV.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (5 av 21)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Rörelsens intäkter	1 873	1 917	1 920	1 987
Resultat efter finansiella poster *	-449	-1 200	-490	-669
Förändring av underhållsfond **	165	-313	156	-83
Resultat efter fondförändringar **	-615	-887	-646	-586
Sparande, kr / kvm	188	70	134	103
Soliditet %	73	68	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm ***	704	704	706	706
Bostadshyra, kr / kvm ***	-	967	967	956
Driftskostnad, kr / kvm	416	427	362	416
Energikostnad, kr / kvm	189	188	163	172
Ränta, kr / kvm	37	59	78	86
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm **	118	115	81	26
Lån, kr / kvm	5 385	7 135	7 136	7 551
Räntekänslighet (%)	8	10	11	11
Snitträntа (%)	0,69	0,82	1,10	1,13

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.
** Avsättning till underhållsfond inkluderar avsättning till både underhållsfond och balkongfond.
*** Föreningens sista hyreslägenhet uppläts under 2021 med bostadsrätt.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (6 av 21)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	*Fritt*
	Medlems-insatser	*Kapital-tillskott*	*Underhålls-/balkongfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**39 474 589**	**3 505 650**	**1 346 381**	**-4 683 149**	**-1 199 805**
Disposition enligt föreningsstämma				-1 199 805	1 199 805
Avsättning till balkongfond			42 930	-42 930	
Avsättning till underhållsfond			244 000	-244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-121 731	121 731	
Årets resultat					-449 474
Vid årets slut	**39 474 589**	**3 505 650**	**1 511 580**	**-6 048 153**	**-449 474**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 882 954
Årets resultat före fondförändring	-449 474
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-244 000
Årets avsättning till fond för balkongunderhåll	-42 930
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 731
Summa över/underskott	-6 497 627
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-6 497 627**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (7 av 21)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 751 321	1 781 454
Övriga rörelseintäkter	*3*	121 378	136 020
Summa rörelseintäkter		1 872 699	1 917 474
		1 872 699	1 917 474
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-47 663	-304 281
Planerat underhåll	*5*	-121 731	-593 308
Driftskostnader	*6*	-1 013 478	-1 039 821
Övriga kostnader	*7*	-201 358	-103 380
Personalkostnader	*8*	-63 118	-62 161
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-786 492	-777 968
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-93 429
Summa rörelsekostnader		-2 233 840	-2 974 348
Rörelseresultat		-361 141	-1 056 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 101	107
Räntekostnader		-90 434	-143 038
Summa finansiella poster		-88 333	-142 931
Resultat efter finansiella poster		-449 474	-1 199 805
Resultat före skatt		-449 474	-1 199 805
Årets resultat		-449 474	-1 199 805

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (8 av 21)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,17*	45 980 172	46 752 015
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	104 121	85 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	2 681 768	-
		48 766 061	46 837 204
Summa anläggningstillgångar		48 766 061	46 837 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 061	6 760 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	33 659	31 240
		35 720	6 791 878
Kassa och bank	*13*	3 187 242	2 649 515
Summa omsättningstillgångar		3 222 962	9 441 393
SUMMA TILLGÅNGAR		51 989 023	56 278 597

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (9 av 21)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 474 589	39 474 589
Kapitaltillskott		3 505 650	3 505 650
Balkongfond		348 388	305 458
Underhållsfond		1 163 192	1 040 923
		44 491 819	44 326 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 048 153	-4 683 149
Årets resultat		-449 474	-1 199 805
		-6 497 627	-5 882 954
Summa eget kapital		37 994 192	38 443 666
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	9 582 710	13 118 710
		9 582 710	13 118 710
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	3 536 000	4 263 000
Leverantörsskulder		59 349	154 676
Skatteskulder		5 173	3 992
Övriga skulder		29 053	29 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	782 546	265 500
		4 412 121	4 716 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 989 023	56 278 597

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (10 av 21)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-361 141	-1 056 874
Avskrivningar	786 492	777 968
	425 351	**-278 906**
Erhållen ränta	2 101	107
Erlagd ränta	-90 434	-143 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**337 018**	**-421 837**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	6 756 158	-6 764 764
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	422 900	40 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 516 076**	**-7 146 409**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtna lägenheter	-	7 393 760
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 581	-588 297
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	93 429
Ökning av pågående nyanläggningar	-2 681 768	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 715 349**	**6 898 892**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 263 000	-2 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 263 000**	**-2 443**
Årets kassaflöde	**537 727**	**-249 960**
Likvida medel vid årets början	**2 649 515**	**2 899 475**
Likvida medel vid årets slut	**3 187 242**	**2 649 515**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (11 av 21)

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (12 av 21)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	
- Stomme	100 år
- Fasader	50 år
- Yttertak	50 år
- Fönster	50 år
- Installationer	40 år
- Ventilation	40 år
- Relining	25 år
- Övrigt	25-40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Årsavgifter bostäder *	1 708 391	1 638 168
Hyror bostäder **	-	101 948
Balkongtillägg	42 930	41 338
Summa	**1 751 321**	**1 781 454**

* Tillkommande årsavgifter från upplåten lägenhet fr.o.m. 2022-02-01.
** Hyresintäkter från hyresrätt t.o.m. 2021-11-30.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
TV och bredband	77 149	76 601
Överlåtelseavgifter	3 601	13 082
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 955	7 941
Övriga intäkter	10 873	7 961
Försäkringsersättningar	23 800	30 435
Summa	**121 378**	**136 020**

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (13 av 21)

Not 4 Reparationer

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 595	3 150
Armaturer, gemensamma utrymmen	863	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 804	1 095
Övrigt, gemensamma utrymmen	575	-
VA & sanitet, installationer	21 296	-
Värme, installationer	1 150	20 529
El, installationer	-	3 858
Huskropp, tak	-	13 178
Huskropp, fönster	-	2 113
Huskropp, balkonger	575	-
Vattenskador	94 042	246 891
Kreditfaktura vattenskada 2021	-101 966	-
Klottersanering	575	13 467
Skadedjur	16 154	-
Summa	**47 663**	**304 281**

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Övrigt, gemensamma utrymmen *	81 481	-
Huskropp, tak	-	593 308
Huskropp, fasader	25 500	-
Huskropp, fönster	14 750	-
Summa	**121 731**	**593 308**

* Kostnad avser målningsarbeten i trapphus samt mur och portal.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Fastighetsavgift	54 684	52 524
Teknisk förvaltning *	31 265	89 500
Fastighetsskötsel *	109 593	60 267
Städning *	80 455	36 496
Besiktningskostnader	25 438	8 250
Jourtjänster	1 625	-
Gångbanerenhållning	8 517	8 247
Vinterrenhållning	7 750	48 975
Serviceavtal	9 739	6 733
Förbrukningsmaterial	6 880	11 344
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 475	8 829
El	55 129	39 896
Uppvärmning	295 420	315 256
Vatten och avlopp	110 395	102 491
Avfallshantering	73 604	87 925
Försäkringar	55 401	52 372
Systematiskt brandskyddsarbete	-	31 308
TV	44 488	43 288
Bredband	34 620	34 620
Ersättningar till hyresgäster	-	1 500
Summa	**1 013 478**	**1 039 821**

* Löpande fastighetsskötsel och städning ingick i posten teknisk förvaltning under avtal med Bredablick t.o.m. 2021-06-30.

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (14 av 21)

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	73 568	-
Tele och post	2 340	2 070
Förvaltningskostnader	80 866	84 267
Revision	14 150	14 000
Jurist- och advokatkostnader	6 875	-
Bankkostnader	790	1 593
Övriga externa tjänster **	21 969	-
Övriga externa kostnader	800	1 450
Summa	**201 358**	**103 380**

* Kostnad avser inköp av nya utemöbler.
** Kostnad avser konsultation kring underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Styrelsearvoden	47 600	47 300
Utbildning	563	-
Summa	**48 163**	**47 300**
Sociala avgifter	14 955	14 861
Summa	**63 118**	**62 161**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Byggnader	737 522	731 797
Markanläggningar	34 321	34 321
Inventarier, maskiner och installationer	14 649	11 850
Summa	**786 492**	**777 968**

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (15 av 21)

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	38 526 693	38 082 340
-Mark	16 031 000	16 031 000
-Markanläggningar	686 415	686 415
	55 244 108	54 799 755
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	588 297
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 681 768	-
	2 681 768	588 297
Årets försäljningar/utrangeringar		
-Utrangering av byggnad	-	-143 944
	-	-143 944
Utgående anskaffningsvärden	**57 925 876**	**55 244 108**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-8 222 554	-7 541 272
-Markanläggningar	-269 539	-235 218
	-8 492 093	-7 776 490
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-737 522	-731 797
-Årets avskrivning på markanläggning	-34 321	-34 321
-Årets utrangering av byggnad	-	50 515
	-771 843	-715 603
Utgående avskrivningar	**-9 263 936**	**-8 492 093**
Redovisat värde	**48 661 940**	**46 752 015**
Varav		
Byggnader	29 566 617	30 304 139
Mark	16 031 000	16 031 000
Markanläggningar	382 555	416 876
Pågående nyanläggningar	2 681 768	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 800 000	84 200 000
Totalt taxeringsvärde	**89 800 000**	**84 200 000**
Varav byggnader	*34 600 000*	*32 200 000*

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (16 av 21)

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	163 780	163 780
	163 780	163 780
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 581	-
	33 581	-
Utgående anskaffningsvärden	**197 361**	**163 780**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-78 591	-66 741
	-78 591	-66 741
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 649	-11 850
	-14 649	-11 850
Utgående avskrivningar	**-93 240**	**-78 591**
Redovisat värde	**104 121**	**85 189**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Förutbetald försäkring	9 277	9 008
Förutbetalda kommunikationskostnader	21 914	19 777
Övriga förutbetalda kostnader	2 468	2 455
Summa	**33 659**	**31 240**

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	*2021-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	3 187 242	2 649 515
Summa	**3 187 242**	**2 649 515**

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (17 av 21)

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	*2021-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 536 000	4 263 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 582 710	13 118 710
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**13 118 710**	**17 381 710**

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	*2021-12-31*
Fastighetslån	13 118 710	17 381 710
Summa	**13 118 710**	**17 381 710**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	1,25 %	2022-03-30	4 263 000	-	4 263 000	-
Stadshypotek	0,81 %	2023-03-30	2 036 000	-	-	2 036 000
Stadshypotek	0,40 %	2023-03-30	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	0,39 %	2023-03-30	952 710	-	-	952 710
Stadshypotek	0,54 %	2024-03-30	4 326 000	-	-	4 326 000
Stadshypotek	0,64 %	2025-03-30	4 304 000	-	-	4 304 000
Summa			**17 381 710**	**-**	**4 263 000**	**13 118 710**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Upplupna räntekostnader	4 077	4 077
Förutbetalda intäkter	163 114	133 776
Upplupna revisionsarvoden	14 400	14 000
Upplupna driftskostnader	600 955	113 647
Summa	**782 546**	**265 500**

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (18 av 21)

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 159 000	19 159 000
Summa ställda säkerheter	**19 159 000**	**19 159 000**

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sarah Petersdotter Gustafsson
Styrelseordförande

Marie Turnéus

Hans Kruber

Marcus Morey

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (19 av 21)

Dokument

Årsredovisning 220101-221231

Antal sidor:	21
Verifikationsdatum:	Apr 19 2023 11:40AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 6437AED75591A
APR 19 2023 11:40AM

Registrerade händelser

Apr 13 2023 10:14AM	Joakim Hjälte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2023 10:39AM	Sarah Petersdotter Gustafsson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 10:39AM	SARAH PETERSDOTTER GUSTAFSSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 10:23AM	Marie Turnéus granskade dokumentet:
Apr 13 2023 10:23AM	MARIE TURNÉUS signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:08PM	Hans Kruber granskade dokumentet:
Apr 18 2023 05:13PM	Hans Roland Kruber signerade dokumentet
Apr 14 2023 10:44AM	Marcus Morey granskade dokumentet:
Apr 14 2023 10:54AM	MARCUS MOREY signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:34PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 19 2023 11:40AM	Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 19 2023 11:40AM	Dokumentet har signerats

Dokumentnummer: 6437aed75591a - Sida (21 av 21)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46
Org.nr. 769611-7584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 för år 2022.

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 2022 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 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

Dokumentnummer: 6437b2af1c607 - Sida (1 av 3)

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 Erik Dahlbergsgatan 40-46 för år 2022 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 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.

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

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 6437b2af1c607 - Sida (2 av 3)

Dokument

Revisionsberättelse ED 40-46

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Apr 19 2023 11:37AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 6437B2AF1C607
APR 19 2023 11:37AM

Registrerade händelser

Apr 18 2023 07:47PM	Joakim Hjälte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 19 2023 11:37AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 19 2023 11:37AM	Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 19 2023 11:37AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se