

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 Kärralund i Kålltorp

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 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas årligen.

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 2002-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-24 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

Stefan Hult	Ordförande
Henrik Ahlstrand	Ledamot
Petter Beckne	Ledamot
Lovisa Gustafsson	Ledamot
Peter Mikael Helgesson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Petter Beckne, Peter Mikael Helgesson och Stefan Hult.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Larsson	Ordinarie Intern	-
Susanne Malmström	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 80:2	2003	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 1946 och består av 1 flerbostadshus.

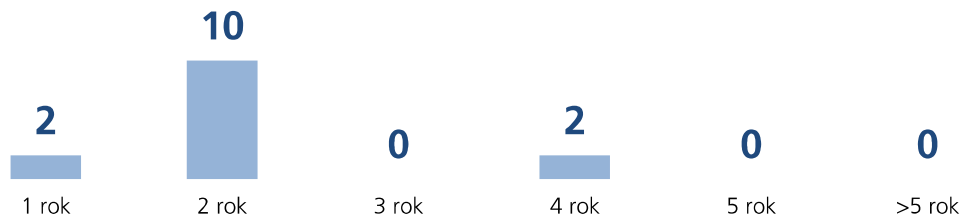
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 838 m², varav 807 m² utgör boyta och 31 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	31 m ²	2024-06-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåt runt fönster - målning	2022	Sommaren 2022
Byte av cirkulationspump i pannrum	2022	November 2022
Byte av frånluftsfläktar	2021	Hösten 2021
Byte av dörrstängare källardörrar	2021	
Byte VVC pump	2020	Nov 2020
Spolning av stammar	2019	Feb 2019
Byte fläkt torkrum	2019	Jan 2019
Byte av portkodsosor i trapphusen	2018	Genomfört 2018
Nya portlås samt nya låskolvar	2018	Trappuppgång A, B och C
Ventilationskontroll	2018	Feb 2018
Anläggning av parkeringsplatser	2016	Genomförts 2016
Takrenovering	2015	Gjort 2015
Tak vid entréer renoveras	2015	Gjort 2015
Ny timer installerad i torkrum	2011	Gjort 2011
Utebelysning och belysning i trapphus justerad	2011	Gjort 2011
Utebelysning vid entré åtgärdad	2010	Höst 2010
Timer installerad i tvättstuga	2010	Gjort dec 2010
Målning fönsterbläck	2009	Sommar 2009
Portkodsosor, bytt uppgång B & C	2009	Våren 2009
Nytt gårdsbjälklag		Finns ej
Nya balkonger		Installerat hösten 2006
Ventilationskontroll		Gjort 2014
Omläggning av tak		Gjort 1987
Rörstambyte		Gjort 1987
Elstambyte		Gjort 1987
Ompnutsning av fasad		Gjort 1987
Anlagt uteplats		2004
Nya portkoder		Gjort hösten 2006
Trapphusrenovering		Gjort 2004
Nya armaturer i källaren		Gjort 2004
Rörelsedetektorer källare		Gjort 2007
Ny luftavfuktare torkrum		Gjort 2007
Nytt golv i lokal		Gjort 2004

Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystem och byte av radiator- och termostatventiler		Inom fem år
OVK	2024	
Byte av mindre tvättmaskinen	2024	Inom 2-3 år
Avloppsledningar underhåll	2024	Planering igång under 2023
Målning betongsockel	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Snöröjning	Fastighetsfixaren Göteborg
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Föreningen har tidigare hyrt en parkeringsplats till biluthyrningsföretaget M, hädanefter kallat Volvo on Demand. De har gått över till eldrivna bilar i sin bilpark, och för att behålla dem som hyrestagare av parkeringsplats så kommer laddstolpe att installeras. Styrelsen kollar över lösning för laddstolpe och fortsatt uthyrning till Volvo on Demand.

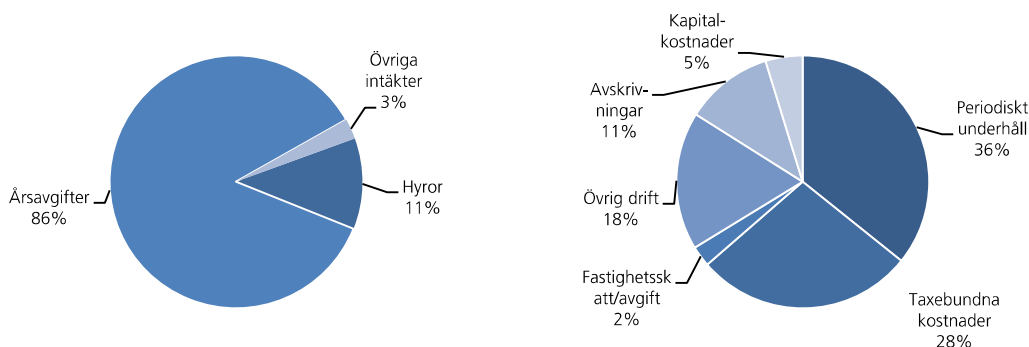
Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har legat oförändrade under lång tid. Styrelsen har beslutat att en höjning av årsavgifterna behöver göras för att komma i fas med de kostnader som föreningen har och kommer att ha de närmaste åren enligt bland annat underhållsplanen och de kostnadsförändringar som skett i samhället. Arbetet med att komma fram till lämplig procentuell höjning har påbörjats. Höjning kommer att aktualiseras under 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	983 788	1 329 625
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	615 050	611 441
Finansiella intäkter	3 213	203
Ökning av kortfristiga skulder	19 705	17 239
	637 968	628 883
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	724 245	551 217
Finansiella kostnader	41 328	29 751
Ökning av kortfristiga fordringar	6 185	2 592
Minskning av långfristiga skulder	39 160	391 160
	810 918	974 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	810 838	983 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-172 950	-345 836

*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

Under året har ommålning av balkonger och fönsterplåtar utförts enligt underhållsplan.

Cirkulationspumpen i pannrummet byttes akut på grund av att den sprang läck/ gick sönder i mitten av november.

Föreningen har ett pågående ärende hos Miljöförvaltningen då medlem har upplevt störande vibrationer och ljud i sin lägenhet. Det har utförts två akustiska mätningar i lägenheten under året, då man kollat påverkan från takfläktar, panncentralen samt ovanliggande lägenhet. Föreningen väntar på vidare beslut från Miljöförvaltningen.

Utglesning av rönnarnas kronor har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

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: 18

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	697	697
Hyror/m ² hyresrättsyta	603	587	586	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 046	3 098	3 614	3 666
Elkostnad/m ² totalyta	89	33	27	33
Värmekostnad/m ² totalyta	115	121	96	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	58	55	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	36	49	49
Soliditet (%)	78	78	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-245	-67	92	84
Nettoomsättning (tkr)	610	609	602	610

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 807 m² bostäder och 31 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	6 789 157	0	0	6 789 157
Upplåtelseavgifter	2 896 154	0	0	2 896 154
Fond för yttre underhåll	480 307	100 000	-108 525	488 832
S:a bundet eget kapital	10 165 618	100 000	-108 525	10 174 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 109 326	-100 000	41 692	-1 051 017
Årets resultat	-244 820	-244 820	66 833	-66 833
S:a fritt eget kapital	-1 354 145	-344 820	108 525	-1 117 851
S:a eget kapital	8 811 473	-244 820	0	9 056 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-244 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 009 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-1 354 145

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	308 642
att i ny räkning överförs	-1 045 503

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	610 243	609 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 807	2 413
Summa rörelseintäkter		615 050	611 441
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-655 598	-449 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 251	-86 568
Personalkostnader	Not 6	-18 396	-15 050
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 510	-97 510
Summa rörelsekostnader		-821 754	-648 726
RÖRELSERESULTAT		-206 704	-37 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 213	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 328	-29 751
Summa finansiella poster		-38 115	-29 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 820	-66 833
ÅRETS RESULTAT		-244 820	-66 833

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	10 448 141	10 545 650
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 448 141	10 545 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 450 141	10 547 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 602	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	641 020	814 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	1 864
Summa kortfristiga fordringar		648 622	815 966
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 332	195 753
Summa kassa och bank		196 332	195 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		844 954	1 011 719
SUMMA TILLGÅNGAR		11 295 095	11 559 369

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 685 311	9 685 311
Fond för yttre underhåll	Not 13	480 307	488 832
Summa bundet eget kapital		10 165 618	10 174 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 109 326	-1 051 017
Årets resultat		-244 820	-66 833
Summa fritt eget kapital		-1 354 145	-1 117 851
SUMMA EGET KAPITAL		8 811 473	9 056 292
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 305 800	2 344 960
Leverantörsskulder		43 084	25 808
Skatteskulder		44 850	44 732
Övriga skulder		15 125	22 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	74 763	65 042
Summa kortfristiga skulder		2 483 622	2 503 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 295 095	11 559 369

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 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	200 år	200 år
Balkong/terrass	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	527 520	527 520
Hyror lokaler	48 830	47 554
Hyror parkering moms	2 000	6 000
Hyror parkering	20 560	18 900
Hyror förråd	0	4 900
Värmeintäkter	2 567	2 567
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 220	1 600
Öresutjämning	-9	-13
	610 243	609 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	2 857	2 413
Övriga intäkter	1 950	0
	4 807	2 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	28 025	29 663
	Myndighets tillsyn	4 988	3 663
	Gård	0	776
	Förbrukningsmateriel	1 082	678
	Fordon	456	1 734
		34 551	36 514
	Reparationer		
	Lås	0	17 664
	VVS	0	18 336
	Elinstallationer	0	3 908
		0	39 908
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	31 900	0
	Ventilation	0	108 525
	Balkonger/altaner	269 000	0
	Mark/gård/utemiljö	7 742	0
		308 642	108 525
	Taxebundna kostnader		
	El	74 669	27 623
	Värme	96 182	101 006
	Vatten	49 632	48 956
	Sophämtning/renhållning	20 233	18 947
		240 716	196 532
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 440	25 407
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 871	0
	Kabel-TV	21 104	20 136
		49 415	45 543
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 274	22 576
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	655 598	449 598
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Föreningskostnader	1 369	788
	Styrelseomkostnader	263	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	168
	Förvaltningsarvode	37 222	36 420
	Administration	10 962	1 767
	Konsultarvode	435	47 425
		50 251	86 568

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 998	11 455
	Sociala kostnader	4 398	3 595
		18 396	15 050
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	90 524	90 524
	Förbättringar	6 985	6 985
		97 510	97 510
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 948 409	11 948 409
	Utgående anskaffningsvärde	11 948 409	11 948 409
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 402 758	-1 305 248
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 510	-97 510
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 500 268	-1 402 758
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 448 141	10 545 650
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 856 556	1 856 556
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 252 000	9 815 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 400 000
		22 852 000	21 215 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 600 000	21 000 000
	Lokaler	252 000	215 000
		22 852 000	21 215 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 478	42 478
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 478	42 478
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 478	-42 478
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 478	-42 478
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	26 514	26 067
	Klientmedel hos SBC	131 703	299 839
	Räntekonto hos SBC	482 803	488 197
		641 020	814 102
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Hyra förråd	0	0
	Periodisering låneavi	0	1 864
		0	1 864
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	488 832	342 042
	Reservering enligt stadgar	100 000	146 790
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 525	0
	Vid årets slut	480 307	488 832

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	3,250 %	1 667 720	0	2023-02-10
Handelsbanken	3,250 %	638 080	0	2023-01-09
Handelsbanken	1,150 %	0	648 320	2022-01-07
Handelsbanken	1,150 %	0	1 696 640	2022-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		2 305 800	2 344 960	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 305 800	-2 344 960	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 110 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	12 309	4 429
Avgifter och hyror	62 454	60 613
	74 763	65 042

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering för stambyte 2024 satts igång. SBC kontaktad för teknisk rådgivning.

Styrelsen beslutat att påbörja arbetet med höjning av föreningens årsavgifter.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Stefan Hult
Ordförande

Henrik Ahlstrand
Ledamot

Petter Beckne
Ledamot

Lovisa Gustafsson
Ledamot

Peter Mikael Helgesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse 2022

2023-04-26

Bostadsrättsföreningen Kärralund i Källtorp (769608-7696)

Undertecknad är vald till revisor för Brf Kärralund i Källtorp för 2022 och avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat styrelsens förvaltning, räkenskaper och redovisning. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningarna har utfört enligt god redovisningssed. Styrelsen har i övrigt agerat i enlighet med förra årets föreningsstämma och föreningens stadgar.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkningar tillstyrks:

- Att balans- och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultatet överförs i ny räkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022

2023-04-26

Datum



Underskrift

Erik Larsson

Namnförtydligande

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	527 000	527 520	527 000
Hyror lokaler	48 000	48 830	47 000
Hyror parkering moms	0	2 000	6 000
Hyror parkering	21 000	20 560	18 000
Värmeintäkter	3 000	2 567	3 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 220	0
Öresutjämning	0	-9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 857	0
Övriga intäkter	0	1 950	0
	599 000	615 050	601 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-33 000	-28 025	-25 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-4 988	0
Gård	-1 000	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 082	-1 000
Fordon	0	-456	0
	-42 000	-34 551	-33 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-38 000	0	-34 000
	-38 000	0	-34 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-31 900	-235 000
Balkonger/altaner	0	-269 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 742	0
	0	-308 642	-235 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-74 669	-24 000
Värme	-112 000	-96 182	-84 000
Vatten	-54 000	-49 632	-46 000
Sophämtning/renhållning	-21 000	-20 233	-20 000
	-230 000	-240 716	-174 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-26 440	-26 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-1 871	0
Kabel-TV	-23 000	-21 104	-21 000
	-51 000	-49 415	-47 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 430	-22 274	-22 000
	-21 430	-22 274	-22 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-1 000	-1 369	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-263	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-37 222	-38 000
Administration	-2 000	-10 962	-2 000
Konsultarvode	-25 000	-435	0
	-70 000	-50 251	-42 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-11 667	-11 665	-14 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 333	-2 333	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 398	-5 000
	-20 000	-18 396	-22 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-91 000	-90 524	-91 000
Förbättringar	-7 000	-6 985	-7 000
	-98 000	-97 510	-98 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-570 430	-821 754	-707 000
RÖRELSERESULTAT	28 570	-206 704	-106 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 607	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	27	0
Övriga ränteintäkter	0	579	0
Låneräntor	-32 000	-41 328	-30 000
	-32 000	-38 115	-30 000
RESULTAT	-3 430	-244 820	-136 000

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