

Brf Utanverket 5 & 6

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Utanverket 5 & 6
769609-6580
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-18 |
| Underskrifter | 18 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utanverket 5 & 6, 769609-6580, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 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

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-----------------------------|------------|-------------------------------------|
| Christian Jebsen | Ordförande | 2023 |
| Anders Åvall | Ledamot | 2023 |
| Johanna Sandberg | Ledamot | 2023 |
| Marianne Jäderholm Kjærstad | Ledamot | 2023 |
| Sofia Grönvall | Ledamot | Avgått |

Ordinarie revisorer

| | | |
|-----------------------------|----------------|------|
| David Walman, Rävisor AB | Extern revisor | 2023 |
|-----------------------------|----------------|------|

Valberedning

| | |
|----------------|------|
| Knut Kjærstad | 2023 |
| Jacob Lundgren | 2023 |

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kommendantsängen 5:5 och Kommendantsängen 5:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 44 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1910. Fastigheternas adresser är Kastellgatan 15 och 17.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 4 rok |
| 20 st | 14 st | 10 st |

| | |
|--------------------|----------|
| Total tomtarea: | 1052 kvm |
| Total bostadsarea: | 2797 kvm |
| Total lokalarea: | 249 kvm |

Lokalförteckning

| | |
|----------------------------|---------|
| Hyresgäst | Yta |
| Frisör Johanna Göteborg AB | 41 kvm |
| Herring & Co AB | 128 kvm |
| P.S.Y Pizzeria | 80 kvm |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-21

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-09-30. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Telenor | Bredband |
| Göteborg Energi DinEl | Elavtal avseende volym |
| Göteborg Energi | Fjärrvärme |
| Vinga Hiss | Serviceavtal hissar |
| Hr Björkmans Entremattor | Serviceavtal mattor |
| Bredablick Förvaltning | Vinterrenhållning |
| Stena Recycling | Källsortering |
| Göteborgs Svagströmsteknik | Abonnemang porttelefon/hisstelefon |
| Bredablick Förvaltning | SBA |



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 127 197 kr och planerat underhåll för 39 922 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser isolering av ventilationskanal samt projektledning avseende fönsterbyte.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-04-08 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 699 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 229 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Byte av fönster

År

2023

Sammanställning utförda åtgärder

Isolering av ventilationskanal

År

2022

Mätning av grundrörelser

2021

Byte av dörr till tvättstuga

2021

Byte av tappvattenledningar

2020

Översyn av ventilation enligt OVK

2018-2021

Ombyggnad av uteplats

2018

Renovering av hissar

2018

Infodring av avloppsledning (relining)

2018

Injustering av värme

2018

Spolning av avloppsstammar

2018

Byte av fönster

2017

Ventilationsarbete

2016-2017

Fläktbyte

2015

Stensättning och plantering på delar av innergård

2011

Installation av fiberkabel

2010

Målning av smidesjärn på balkongerna

2009

Renovering av tvättstugor inkl ny tvättutrustning

2009-2010

Renovering av rökkanaler

2009

Infodring av avloppsledningar (relining)

2008-2009

Renovering av soprum

2008

Byte av porttelefon samt nya enheter

2008

Energideklaration

2008-2009

Injustering av fastigheternas värmeanläggning

2008-2010

Fönsterrenovering

2008-2009

Fasadrenovering

2008-2009

Ommålning av trapphus

2008-2009

Injustering av fastigheternas ventilationsanläggning

2008-2010

Takrenovering

2008-2009

Byggnation av grill och gårdsdäck

2007-2008

Grundarbete genom grundinjektion

2007-2008

Nyinstallation hiss

1982

Elstambyte

1982

Rörstambyte

1982

Byte av fönster

1982

Renovering av balkonger

1982

Omläggning av tak

1982

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 7 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelse).

Under 2022 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 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 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2023-01-01.



Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 2 295 | 2 027 | 2 294 | 2 432 |
| Resultat efter finansiella poster | 261 | -280 | 430 | 431 |
| Förändring av underhållsfond | 659 | 194 | 303 | 66 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -92 | -167 | 433 | 671 |
| Sparande, kr / kvm | 199 | 44 | 242 | 320 |
| Soliditet (%) | 58 | 57 | 43 | 42 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 620 | 611 | 599 | 599 |
| Hyra för lokal, kr / kvm | 1 962 | 1 912 | 1 414 | 1 522 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 364 | 350 | 261 | 270 |
| Energikostnad, kr / kvm | 147 | 159 | 116 | 124 |
| Ränta, kr / kvm | 50 | 61 | 84 | 77 |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm | 229 | 99 | 99 | 99 |
| Lån, kr / kvm | 5 393 | 5 656 | 6 728 | 6 728 |
| Räntekänslighet (%) | 9 | 10 | 13 | 13 |
| Snittränta (%) | 0,93 | 1,08 | 1,25 | 1,15 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea 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 bostads- och lokalarea 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, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 53 108 506 | 1 065 966 | -30 403 061 | -279 665 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -279 665 | 279 665 |
| Avsättning till underhållsfond | | 699 000 | -699 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -39 921 | 39 921 | |
| Balkongfond | 33 300 | | | |
| Årets resultat | | | | 261 249 |
| Vid årets slut | 53 141 806 | 1 725 045 | -31 341 805 | 261 249 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|-------------|
| Balanserat resultat | -30 682 726 |
| Årets resultat före fondförändring | 261 249 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -699 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 39 921 |
| Summa över/underskott | -31 080 556 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | -31 080 556 |
|-----------------------------------|--------------------|

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 223 696 | 1 982 673 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 71 164 | 44 099 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 294 860 | 2 026 772 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 275 383 | -1 396 014 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -229 921 | -343 319 |
| Personalkostnader | 8 | -72 745 | -75 172 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -305 984 | -305 983 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 884 033 | -2 120 488 |
| Rörelseresultat | | 410 827 | -93 716 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 110 | 822 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -152 688 | -186 771 |
| Summa finansiella poster | | -149 578 | -185 949 |
| Resultat efter finansiella poster | | 261 249 | -279 665 |
| Årets resultat | | 261 249 | -279 665 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 33 187 401 | 33 493 385 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 187 401 | 33 493 385 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 187 401 | 33 493 385 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 95 549 | 180 782 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 86 413 | 43 285 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 181 962 | 224 067 |
| Kassa och bank | 13 | 7 494 390 | 7 662 753 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 676 352 | 7 886 820 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 40 863 753 | 41 380 205 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 53 059 831 | 53 059 831 |
| Balkongfond | | 81 975 | 48 675 |
| Underhållsfond | | 1 725 045 | 1 065 966 |
| Summa bundet eget kapital | | 54 866 851 | 54 174 472 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -31 341 805 | -30 403 061 |
| Årets resultat | | 261 249 | -279 665 |
| Summa fritt eget kapital | | -31 080 556 | -30 682 726 |
| Summa eget kapital | | 23 786 295 | 23 491 746 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 16 428 400 | 17 226 850 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 428 400 | 17 226 850 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | - | - |
| Leverantörsskulder | | 54 774 | 93 598 |
| Skatteskulder | | 11 044 | 8 591 |
| Övriga skulder | | 169 837 | 138 502 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 413 403 | 420 918 |
| Summa kortfristiga skulder | | 649 058 | 661 609 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40 863 753 | 41 380 205 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 410 827 | -93 716 |
| Avskrivningar | 305 984 | 305 983 |
| | 716 811 | 212 267 |
| Erhållen ränta | 3 110 | 822 |
| Erlagd ränta | -152 688 | -186 771 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 567 233 | 26 318 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 42 105 | 1 726 083 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -12 551 | 317 116 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 596 787 | 2 069 517 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Årets upplåtna lägenheter | - | 7 925 000 |
| Balkongfond | 33 300 | 32 475 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 33 300 | 7 957 475 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av låneskulder | -798 450 | -3 266 150 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -798 450 | -3 266 150 |
| Årets kassaflöde | -168 363 | 6 760 842 |
| Likvida medel vid årets början | 7 662 753 | 901 911 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 494 390 | 7 662 753 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnader

100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 735 080 | 1 644 954 |
| Hyror lokaler | 488 616 | 337 719 |
| Summa | 2 223 696 | 1 982 673 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 2 568 | 2 568 |
| Vatten och energi | 6 288 | 6 106 |
| Debiterad fastighetsskatt | 31 753 | 28 145 |
| Överlåtelseavgifter | 13 198 | 5 950 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 8 560 | 1 865 |
| Övriga intäkter | 8 797 | 5 065 |
| Övriga intäktsreduktioner | - | -5 600 |
| Summa | 71 164 | 44 099 |

Not 4 Reparationer

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | 2 284 | 906 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 15 116 | 6 323 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 6 517 | 2 669 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen * | 15 406 | 46 382 |
| VA & sanitet, installationer | 6 197 | 21 712 |
| Värme, installationer | 12 330 | 8 348 |
| Ventilation, installationer | 6 575 | 34 901 |
| El, installationer | 22 783 | - |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | - | 41 530 |
| Hiss | 7 182 | 29 246 |
| Markytor | - | 10 405 |
| Vattenskador | 16 729 | 6 229 |
| Skadedjur ** | 6 223 | 13 348 |
| Övrigt *** | 9 855 | - |
| Summa | 127 197 | 221 999 |

* Kostnad 2022 avser arbete med skärmtak utanför tvättstugan.

** Kostnad 2022 avser inspektion efter fågelbo på taket.

*** Avser återställning av löst plexiglas och en lös stupränna.

Not 5 Planerat underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | - | 39 725 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen * | - | 49 900 |
| Ventilation, installationer | 6 359 | - |
| Huskropp, fönster | 33 563 | - |
| Huskropp, övrigt ** | - | 19 311 |
| Summa | 39 922 | 108 936 |

* Avser ombyggnation av lokal till lägenhet.

** Avser montering av taksäkerhet.



Not 6 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 110 425 | 103 037 |
| Teknisk förvaltning | 157 359 | 149 428 |
| Sotning | 1 068 | - |
| Besiktningkostnader | 13 793 | 3 832 |
| Gångbanerenhållning | 2 882 | 4 185 |
| Snöröjning | 7 519 | 24 020 |
| Serviceavtal | 28 725 | 25 679 |
| Förbrukningsmaterial | 6 775 | 4 444 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 15 583 | 26 075 |
| El * | 90 614 | 67 040 |
| Uppvärmning * | 268 194 | 335 876 |
| Vatten och avlopp * | 88 893 | 82 234 |
| Avfallshantering * | 104 680 | 102 808 |
| Försäkringar | 56 021 | 14 012 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 17 404 | 17 918 |
| Bredband ** | 132 344 | 99 072 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 5 985 | 5 420 |
| Summa | 1 108 264 | 1 065 080 |

* P.g.a byte av förvaltare 2021-01-01 har en ändring av periodiseringsrutiner skett. Således innefattar kostnaden 2021 13 månaders förbrukning.

** P.g.a byte av förvaltare 2021-01-01 har en ändring av periodiseringsrutiner skett. Således innefattar kostnaden 2021 endast 9 månader.

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post | 2 267 | 2 056 |
| Förvaltningskostnader | 91 526 | 106 952 |
| Revision | 33 594 | 34 725 |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster | - | 1 238 |
| Jurist- och advokatkostnader | 47 354 | 20 234 |
| Bankkostnader | 3 242 | 2 268 |
| Övriga externa tjänster * | 49 340 | 174 446 |
| Övriga externa kostnader | 2 598 | 1 400 |
| Summa | 229 921 | 343 319 |

* Kostnad 2022 avser upprättandet av en ny underhållsplan via Sustend och samordning med en underentreprenör avseende arbete i en av lokalerna. Kostnad 2021 avser sättningskontroll via WSP.

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 | 57 200 | 57 200 |
| Summa | 57 200 | 57 200 |
| Sociala avgifter | 15 545 | 17 972 |
| Summa | 72 745 | 75 172 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 305 984 | 305 983 |
| Summa | 305 984 | 305 983 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 27 334 160 | 27 334 160 |
| -Mark | 10 358 409 | 10 358 409 |
| | <u>37 692 569</u> | <u>37 692 569</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | - | - |
| | <u>37 692 569</u> | <u>37 692 569</u> |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -4 199 184 | -3 893 201 |
| | <u>-4 199 184</u> | <u>-3 893 201</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -305 984 | -305 983 |
| | <u>-305 984</u> | <u>-305 983</u> |
| | <u>-4 505 168</u> | <u>-4 199 184</u> |
| <i>Redovisat värde</i> | 33 187 401 | 33 493 385 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 22 828 992 | 23 134 976 |
| Mark | 10 358 409 | 10 358 409 |
| <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| Bostäder | 94 200 000 | 90 200 000 |
| Lokaler | <u>4 213 000</u> | <u>4 030 000</u> |
| Totalt taxeringsvärde | 98 413 000 | 94 230 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | 41 158 000 | 37 034 000 |

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 44 778 | 44 778 |
| | 44 778 | 44 778 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | - | - |
| | - | - |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 44 778 | 44 778 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -44 778 | -44 778 |
| | -44 778 | -44 778 |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | - | - |
| | - | - |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -44 778 | -44 778 |
| Redovisat värde | - | - |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 41 957 | 42 035 |
| Förutbetalda kostnader | 44 456 | 1 250 |
| Summa | 86 413 | 43 285 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 4 300 371 | 7 662 534 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 3 193 800 | - |
| Transaktionskonto Swedbank | 219 | 219 |
| Summa | 7 494 390 | 7 662 753 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | - | 1 064 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 16 428 400 | 16 162 850 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 16 428 400 | 17 226 850 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 16 428 400 | 17 226 850 |
| Summa | 16 428 400 | 17 226 850 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| Stadshypotek | 0,73 % | 2025-12-01 | 10 379 850 | - | 798 450 | 9 581 400 |
| Swedbank | 1,16 % | 2024-11-25 | 6 847 000 | - | - | 6 847 000 |
| Summa | | | 17 226 850 | - | 798 450 | 16 428 400 |

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 löner och arvoden samt sociala avgifter | 75 172 | 75 172 |
| Upplupna räntekostnader | 662 | 662 |
| Förutbetalda intäkter | 201 887 | 213 200 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 375 | - |
| Upplupna driftskostnader | 121 307 | 131 884 |
| Summa | 413 403 | 420 918 |

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 22 000 000 | 22 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 22 000 000 | 22 000 000 |

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Christian Jebson
Styrelseordförande

Anders Åvall

Johanna Sandberg

Marianne Jäderholm Kjærstad

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.
Rävisor AB

David Walman
Extern revisor



Brf Utanverket 5 & 6, årsredovisning 2022

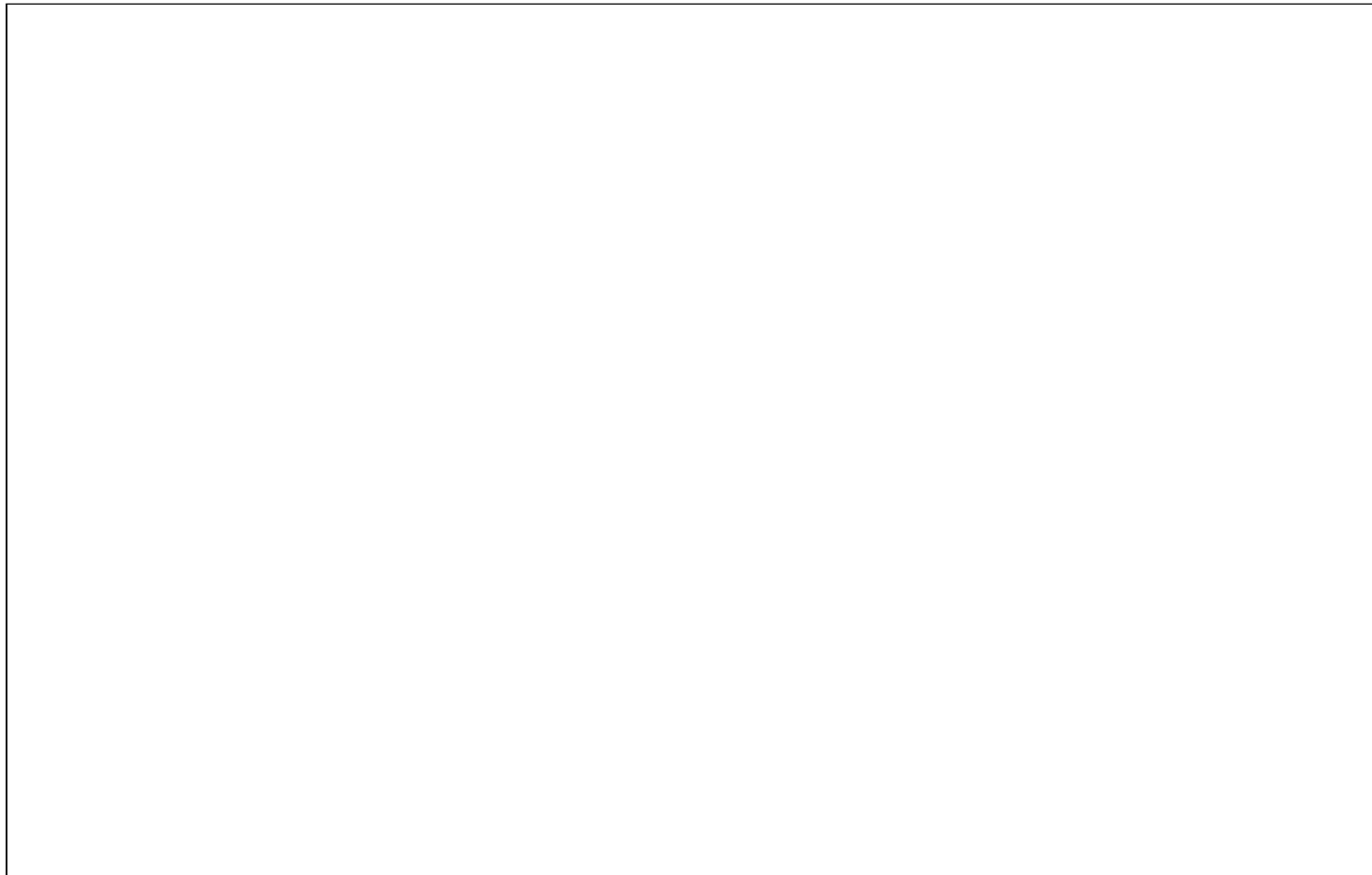
Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 06 2023 04:52PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642E8675AEF2B
APR 06 2023 04:52PM

Deltagare



| | |
|------------------------|---|
| Apr 06 2023 10:53AM | Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 06 2023 10:58AM | Christian Jebsen granskade dokumentet: |
| Apr 06 2023 10:58AM |  CHRISTIAN NICOLAI STABELL JEBSEN signerade dokumentet |
| Apr 06 2023 11:20AM | Anders Åvall granskade dokumentet: |
| Apr 06 2023 11:20AM |  Anders Rickard Åvall signerade dokumentet |
| Apr 06 2023 10:57AM | Johanna Sandberg granskade dokumentet: |
| Apr 06 2023 10:58AM |  JOHANNA SANDBERG signerade dokumentet |
| Apr 06 2023 11:12AM | Marianne Jäderholm Kjærstad granskade dokumentet: |
| Apr 06 2023 11:28AM |  MARIANNE JÄDERHOLM KJÆRSTAD signerade dokumentet |
| Apr 06 2023 04:52PM | David Walman granskade dokumentet: |
| Apr 06 2023 04:52PM |  David Oskar Petter Walman signerade dokumentet |
| Apr 06 2023 04:52PM | Dokumentet har signerats |



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utanverket 5 & 6
769609-6580**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utanverket 5 & 6 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utanverket 5 & 6 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2023-04-05

Rävisor AB
David Walman
Revisor




Revisionsberättelse - Brf Utanverket 5 & 6

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 06 2023 04:54PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642DDA7F07149
APR 06 2023 04:54PM

Deltagare**Registrerade händelser**

| | |
|------------------------|--|
| Apr 06 2023 11:57AM | Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 06 2023 04:54PM | David Walman granskade dokumentet: |
| Apr 06 2023 04:54PM |  David Oskar Petter Walman signerade dokumentet |
| Apr 06 2023 04:54PM | 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 som 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 ianspråkta 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

