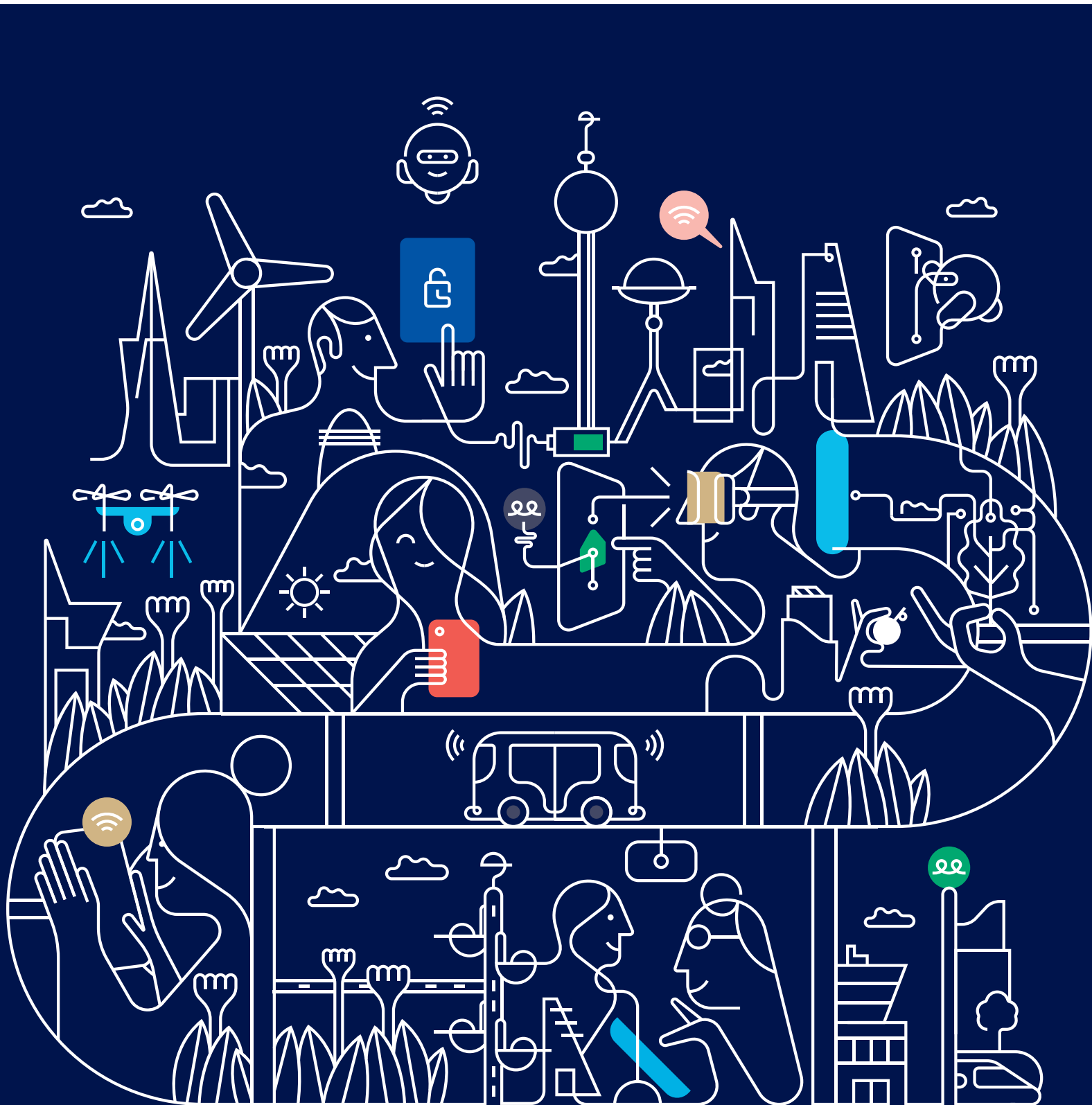




2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Tältstaden



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tältstaden

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 2023 och 2026.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Knarrholmen ga:1 och ga:2. Föreningens andel är 29,17 procent. Samfälligheten förvaltar .

##### Styrelsen

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Anna-Marja Larsson  | Ordförande |
| Maria Berjaoui      | Ledamot    |
| Ewa-Helène Flaxhage | Ledamot    |
| Johanna Leijon      | Ledamot    |
| Cecilia Persson     | Ledamot    |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Ann-Christine Anderberg            | Suppleant |
| Susanne Elizabeth Olsson Hardenklo | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                   |                  |                |
|-------------------|------------------|----------------|
| Susanne Hassiakis | Ordinarie Extern | Förtroendevald |
| Lars Henriksson   | Suppleant Intern |                |

### Valberedning

Kirsti Forsten  
Lena Sundin  
Peter Thulin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Knarrholmen 1:2      | 2015    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via uppvärmning.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 35 småhus.

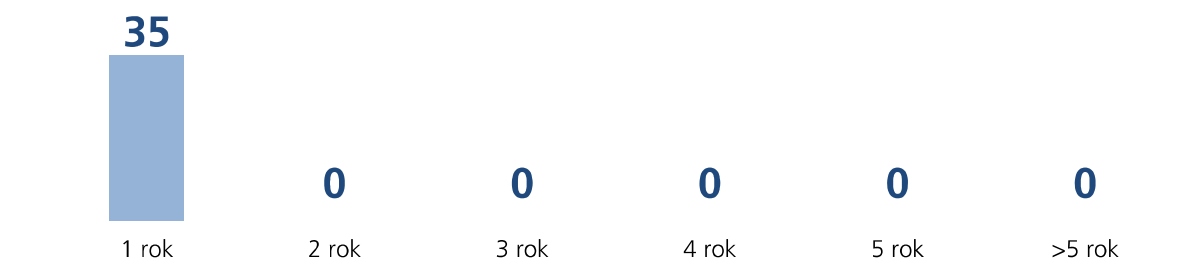
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 665 m<sup>2</sup>, varav 665 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                     |
|----------------------|-------------------------------|
| Gemensamhetsbyggnad  | Toaletter, duschar och förråd |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2026.  
Underhållsplanen uppdaterades 2023-01-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                  | År        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Dörrar på<br>gemensamhetsbyggnaden målades                        | 2019      |
| Grusa plan framför<br>gemensamhetsbyggnad                         | 2019      |
| Byte av trall vid<br>gemensamhetsbyggnad +<br>byggande av ramp    | 2019      |
| Planerat underhåll                                                | År        |
| Översyn av utemiljön                                              | 2023      |
| Uppfräschning av förrådsdel<br>gemensamhetsbyggnaden              | 2023-2026 |
| Bygge av redskapsförråd i norra<br>änden av gemensamhetsbyggnaden | 2023-2026 |
| Dränering av östra dalen                                          | 2024      |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

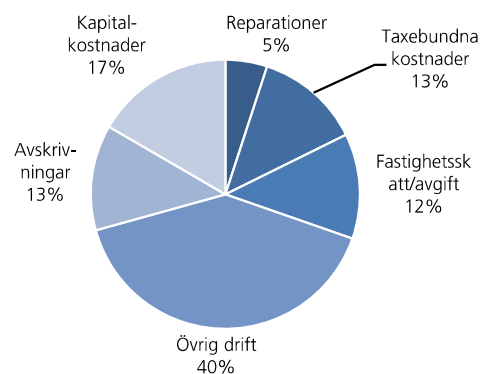
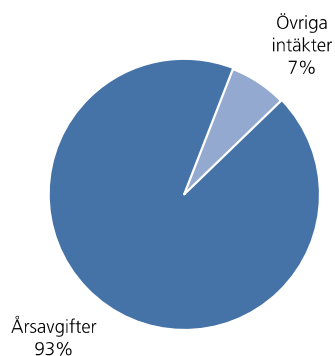
| Avtal                 | Leverantör       |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC              |
| Försäkring            | Länsförsäkringar |
| El                    | Ellevio/Fortum   |

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi kommer troligen förändras pga omläggning av lån och höjda elpriser.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 011 968</b> | <b>1 019 347</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 067 192        | 1 058 105        |
| Finansiella intäkter                     | 799              | 37               |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 8 370            |
|                                          | <b>1 067 990</b> | <b>1 066 511</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 645 053          | 710 063          |
| Finansiella kostnader                    | 151 580          | 153 826          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 52 073           | 1                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 160 960          | 210 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 139 696          | 0                |
|                                          | <b>1 149 362</b> | <b>1 073 890</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>930 596</b>   | <b>1 011 968</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-81 372</b>   | <b>-7 379</b>    |

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

**Fördelning av intäkter och kostnader****Skatter och avgifter**

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi är fortsatt en del av samfälligheten på Knarrholmen. Samfälligheten har nu 6 ledamöter, tre från Brf Knarrholmen 1, två från Brf Tältstaden och en från BRA Knarrholmen AB. Samfälligheten har under året haft två möten. Brf Tältstaden har även fortsättningsvis varit med i bastuföreningen. Det har fungerat bra med bastun dock har den fått vara avstängd under en liten period p.g.a. trasigt aggregat. Två städdagar har ordnats på ön av samfälligheten, en på våren med stort deltagande och en på hösten med begränsat deltagande. Under sommaren beställde föreningen ut jord för att förbättra utemiljön i tältstaden. En vagn har köpts in till tältstaden. Föreningen har haft en del problem med avloppstunnor men då garantin förfallit är det upp till den enskilde medlemmen att åtgärda.

Beslut har fattats om att köpa in torktumlare och myggjagare. Tomt nr 1 kommer att läggas ut till försäljning det kommande året.

En arbetsgrupp är utsedd för att se över möjligheterna för ombyggnation av gemensamhetsbyggnaden i föreningen. Det finns även en grupp som kommer att arbeta vidare med möjligheterna för dränering i dalen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 1 494  | 1 893  | 1 893  | 1 765  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 13 511 | 17 420 | 17 820 | 18 200 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 160    | 194    | 123    | 150    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 228    | 293    | 313    | 317    |
| Soliditet (%)                            | 71     | 70     | 70     | 69     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 155    | 78     | 161    | 136    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 065  | 1 051  | 1 013  | 974    |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 665 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 21 626 000                 | 0                        | 0                                                                      | 21 626 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 583 950                    | 51 039                   | -109 500                                                               | 642 411                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>22 209 950</b>          | <b>51 039</b>            | <b>-109 500</b>                                                        | <b>22 268 411</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 630 629                    | -51 039                  | 187 837                                                                | 493 831                    |
| Årets resultat                 | 155 442                    | 155 442                  | -78 337                                                                | 78 337                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>786 071</b>             | <b>104 403</b>           | <b>109 500</b>                                                         | <b>572 168</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>22 996 021</b>          | <b>155 442</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>22 840 579</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | 155 442        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 681 669        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -51 039        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>786 072</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>786 072</b> |
|----------------------------------|----------------|

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 064 781        | 1 050 641        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 2 411            | 7 464            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 067 192</b> | <b>1 058 105</b> |

**RÖRELSEKOSTNADER**

|                                                 |       |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -505 791        | -593 041        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -71 948         | -54 470         |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -67 315         | -62 552         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -115 915        | -115 915        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-760 968</b> | <b>-825 978</b> |

**RÖRELSERESULTAT****306 223      232 126****FINANSIELLA POSTER**

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 799             | 37              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -151 580        | -153 826        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-150 781</b> | <b>-153 789</b> |

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****155 442      78 337****ÅRETS RESULTAT****155 442      78 337**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader Not 8,12                            | 31 299 269        | 31 415 184        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>31 299 269</b> | <b>31 415 184</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>31 299 269</b> | <b>31 415 184</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 2 300             | 60                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 427 053           | 563 279           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>429 353</b>    | <b>563 339</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 622 796           | 518 109           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>622 796</b>    | <b>518 109</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 052 149</b>  | <b>1 081 448</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>32 351 417</b> | <b>32 496 631</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 21 626 000        | 21 626 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 583 950           | 642 411           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>22 209 950</b> | <b>22 268 411</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 630 629           | 493 831           |
| Årets resultat                                 |           | 155 442           | 78 337            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>786 071</b>    | <b>572 168</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>22 996 021</b> | <b>22 840 579</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 0                 | 5 355 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>0</b>          | <b>5 355 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 8 984 540         | 3 790 500         |
| Leverantörsskulder                             |           | 20 357            | 189 924           |
| Skatteskulder                                  |           | 230 476           | 177 300           |
| Övriga skulder                                 |           | 36 215            | 3 460             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 83 808            | 139 868           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>9 355 396</b>  | <b>4 301 052</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>32 351 417</b> | <b>32 496 631</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar           | 2022   | 2021   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 60 år  | 60 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 993 600          | 993 600          |
| Elintäkter moms          | 68 760           | 57 033           |
| Överlåtelse/pantsättning | 2 415            | 0                |
| Öresutjämning            | 5                | 7                |
|                          | <b>1 064 781</b> | <b>1 050 641</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2022         | 2021         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0            | 3 864        |
| Övriga intäkter             | 2 411        | 3 600        |
|                             | <b>2 411</b> | <b>7 464</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>               |                |                |
|              | Gemensamma utrymmen                      | 5 648          | 0              |
|              | Gård                                     | 1 699          | 2 029          |
|              | Serviceavtal                             | 0              | 25 000         |
|              | Förbrukningsmateriel                     | 10 770         | 16 184         |
|              | Fordon                                   | 617            | 4 497          |
|              |                                          | <b>18 734</b>  | <b>47 709</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                      |                |                |
|              | Bastu/pool                               | 25 000         | 0              |
|              | VVS                                      | 21 112         | 0              |
|              | Elinstallationer                         | 0              | 9 522          |
|              |                                          | <b>46 112</b>  | <b>9 522</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>              |                |                |
|              | VVS                                      | 0              | 109 500        |
|              |                                          | <b>0</b>       | <b>109 500</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>              |                |                |
|              | El                                       | 106 572        | 102 058        |
|              | Sophämtning/renhållning                  | 8 905          | 0              |
|              |                                          | <b>115 477</b> | <b>102 058</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>             |                |                |
|              | Försäkring                               | 40 699         | 39 483         |
|              | Samfällighetsavgift                      | 169 531        | 169 531        |
|              |                                          | <b>210 230</b> | <b>209 014</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>115 238</b> | <b>115 238</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>505 791</b> | <b>593 041</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Kreditupplysning                         | 0              | 1 876          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 9 063          | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 510            | 511            |
|              | Föreningskostnader                       | 1 175          | 1 050          |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 186            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 47 400         | 46 388         |
|              | Administration                           | 8 651          | 4 645          |
|              | Korttidsinventarier                      | 4 962          | 0              |
|              |                                          | <b>71 948</b>  | <b>54 470</b>  |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 51 550         | 47 600         |
|              | Sociala kostnader                        | 15 765         | 14 952         |
|              |                                          | <b>67 315</b>  | <b>62 552</b>  |

| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Byggnad                                       | 115 168           | 115 168           |
|               | Förbättringar                                 | 747               | 747               |
|               |                                               | <b>115 915</b>    | <b>115 915</b>    |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | 32 214 924        | 32 214 924        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>32 214 924</b> | <b>32 214 924</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | -799 740          | -683 825          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -115 915          | -115 915          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-915 655</b>   | <b>-799 740</b>   |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>31 299 269</b> | <b>31 415 184</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 9 136 575         | 9 136 575         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 4 231 000         | 3 535 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 12 782 000        | 11 830 000        |
|               |                                               | <b>17 013 000</b> | <b>15 365 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|               | Bostäder                                      | 17 013 000        | 15 365 000        |
|               |                                               | <b>17 013 000</b> | <b>15 365 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                   | 115 255           | 65 422            |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 283 118           | 493 822           |
|               | Fordringar                                    | 3 998             | 3 998             |
|               | Räntekonto hos SBC                            | 24 682            | 37                |
|               |                                               | <b>427 053</b>    | <b>563 279</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Vid årets början                              | 642 411           | 641 285           |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 51 039            | 46 095            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | -109 500          | -44 969           |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>583 950</b>    | <b>642 411</b>    |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Danske Bank                                    | 1,430 %                         | 5 355 000                    | 5 481 000                    | 2023-03-31                       |
| Danske Bank                                    | 1,200 %                         | 3 629 540                    | 3 664 500                    | Rörligt lån                      |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>8 984 540</b>             | <b>9 145 500</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -8 984 540                   | -3 790 500                   |                                  |
|                                                |                                 | <b>0</b>                     | <b>5 355 000</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 179 740 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 500 000        | 10 500 000        |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 0                 | 44 000            |
| Sociala avgifter   | 0                 | 13 825            |
| Ränta              | 1 008             | 1 543             |
| Avgifter och hyror | 82 800            | 80 500            |
|                    | <b>83 808</b>     | <b>139 868</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbetet av gemensamhetsbyggnaden kommer att fortlöpa samt ta bort björkar

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den        /        2023

Anna-Marja Larsson  
Ordförande

Maria Berjaoui  
Ledamot

Ewa-Helène Flaxhage  
Ledamot

Johanna Leijon  
Ledamot

Cecilia Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2023

Susanne Hassiakis  
Extern revisor



## Revisionsberättelse Brf Tältstaden

Vid granskning av räkenskaperna och bokföringen för bostadsrättsföreningen Tältstaden under verksamhetsåret 2022 (20220101-20221231) har jag funnit att dessa är i god ordning.

Tillgångar och skulder är verifierade med kontoutdrag, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat. Jag har funnit bokföring och protokoll i ordning och har inga anmärkningar.

Jag rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Susanne Hassiakis

Förtroendevald Revisor



Göteborg 2023-05-31

# Budget

| <b>BUDGET</b>                                    | <b>Budget 2023</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2022</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                                      | 993 000            | 993 600            | 993 000            |
| Elintäkter                                       | 62 000             | 0                  | 61 000             |
| Elintäkter moms                                  | 0                  | 68 760             | 0                  |
| Överlåtelse/pantsättning                         | 0                  | 2 415              | 0                  |
| Öresutjämning                                    | 0                  | 5                  | 0                  |
| Övriga intäkter                                  | 0                  | 2 411              | 0                  |
|                                                  | <b>1 055 000</b>   | <b>1 067 192</b>   | <b>1 054 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                    |                    |                    |
| Gemensamma utrymmen                              | 0                  | -5 648             | -19 000            |
| Gård                                             | -50 000            | -1 699             | -2 000             |
| Serviceavtal                                     | -28 000            | 0                  | -25 000            |
| Förbrukningsmateriel                             | -18 000            | -10 770            | -10 000            |
| Fordon                                           | 0                  | -617               | -6 000             |
|                                                  | <b>-96 000</b>     | <b>-18 734</b>     | <b>-62 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                              |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar                          | -28 000            | 0                  | -35 000            |
| Bastu/pool                                       | 0                  | -25 000            | 0                  |
| VVS                                              | -25 000            | -21 112            | 0                  |
|                                                  | <b>-53 000</b>     | <b>-46 112</b>     | <b>-35 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                    |                    |                    |
| Byggnad                                          | 0                  | 0                  | -100 000           |
|                                                  | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>-100 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El                                               | -157 000           | -106 572           | -120 000           |
| Sophämtning/renhållning                          | 0                  | -8 905             | 0                  |
|                                                  | <b>-157 000</b>    | <b>-115 477</b>    | <b>-120 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -44 000            | -40 699            | -41 000            |
| Samfällighetsavgift                              | -187 000           | -169 531           | -181 000           |
|                                                  | <b>-231 000</b>    | <b>-210 230</b>    | <b>-222 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -100 000           | -115 238           | -100 000           |
|                                                  | <b>-100 000</b>    | <b>-115 238</b>    | <b>-100 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Kreditupplysning                                 | -2 000             | 0                  | 0                  |
| Juridiska åtgärder                               | 0                  | -9 063             | 0                  |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                  | -510               | 0                  |
| Föreningskostnader                               | -2 000             | -1 175             | -3 000             |
| Styrelseomkostnader                              | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                  | -186               | -4 000             |
| Förvaltningsarvode                               | -52 000            | -47 400            | -44 000            |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 0                  | 0                  | -8 000             |
| Administration                                   | -5 000             | -8 651             | -5 000             |
| Korttidsinventarier                              | 0                  | -4 962             | 0                  |
|                                                  | <b>-61 000</b>     | <b>-71 948</b>     | <b>-65 000</b>     |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                    |                    |                    |
| Styrelsearvode                                   | -48 000            | -51 550            | -48 000            |
| Revisionsarvode arvoderad                        | 0                  | 0                  | -3 000             |
| Arbetsgivaravgifter                              | -15 000            | -15 765            | -15 000            |
|                                                  | <b>-63 000</b>     | <b>-67 315</b>     | <b>-66 000</b>     |

|                                           |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>   |                 |                 |                 |
| Byggnad                                   | -116 000        | -115 168        | -116 000        |
| Förbättringar                             | -1 000          | -747            | -1 000          |
|                                           | <b>-117 000</b> | <b>-115 915</b> | <b>-117 000</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-878 000</b> | <b>-760 968</b> | <b>-887 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>177 000</b>  | <b>306 223</b>  | <b>167 000</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                 |                 |                 |
| Ränteintäkter                             | 0               | 682             | 0               |
| Skatteränta ej skattepliktig              | 0               | 117             | 0               |
| Låneräntor                                | -129 000        | -151 580        | -125 000        |
|                                           | <b>-129 000</b> | <b>-150 781</b> | <b>-125 000</b> |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>48 000</b>   | <b>155 442</b>  | <b>42 000</b>   |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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