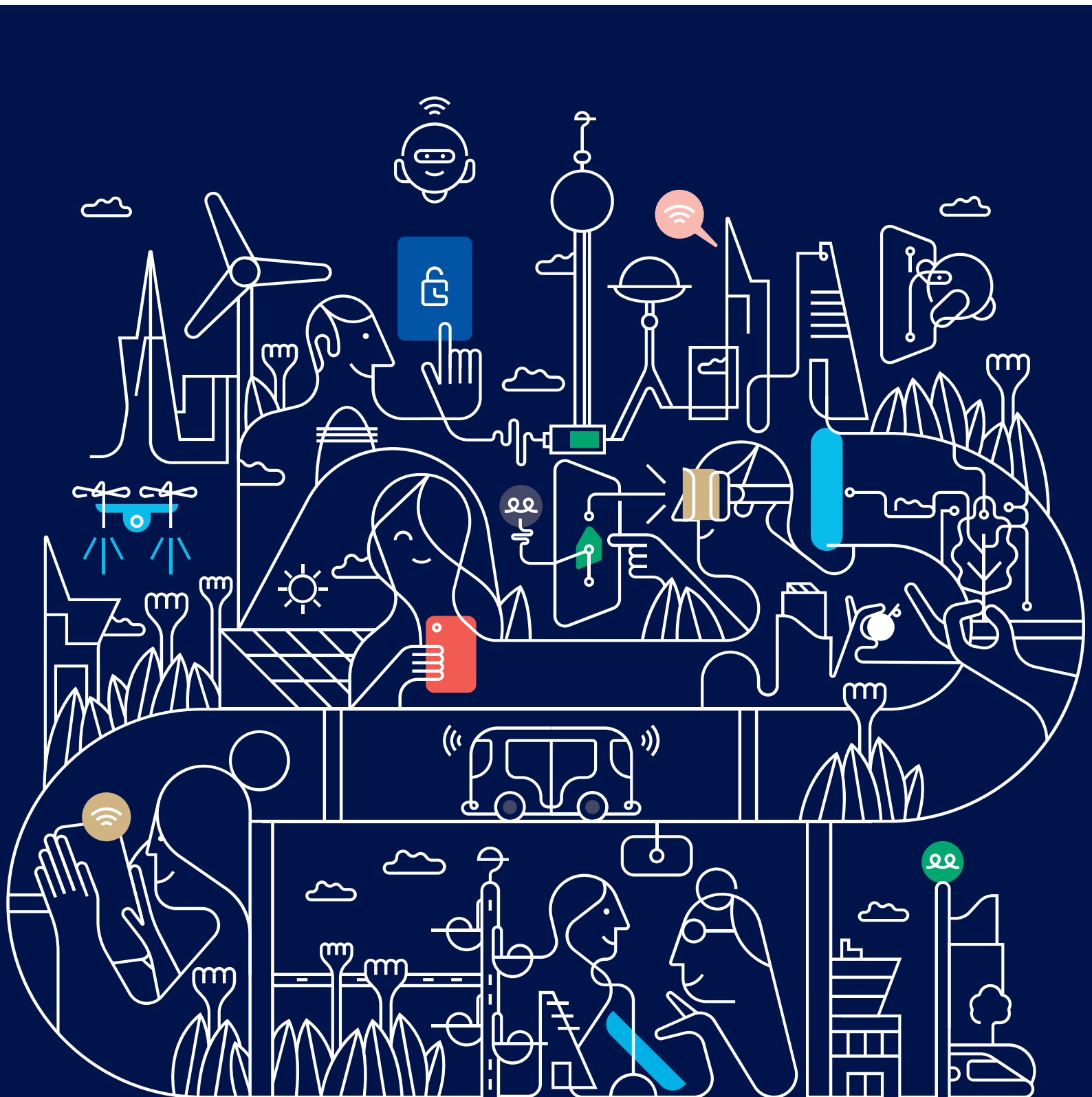




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Köpmansgatan 2



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 byggentreprenader 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 Köpmansgatan 2

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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10 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 Nordstaden GA:13. Föreningens andel är 57,2 procent. Samfälligheten förvaltar kallvatten.

Styrelsen

Tommy Andersson	Ordförande
Ulf Bertil Helgesson	Ledamot
Arvid Tomas Leander Hellstrand	Ledamot
Lena Marita Isaksson Drake	Ledamot
Peter Jansson	Ledamot

Ebba Lovisa Lantz	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision
Fiola Rexhepi	Ordinarie Extern	BoRevision

Valberedning

Hanna Brynstedt
Stig Drake

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Nordstaden 14:7	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

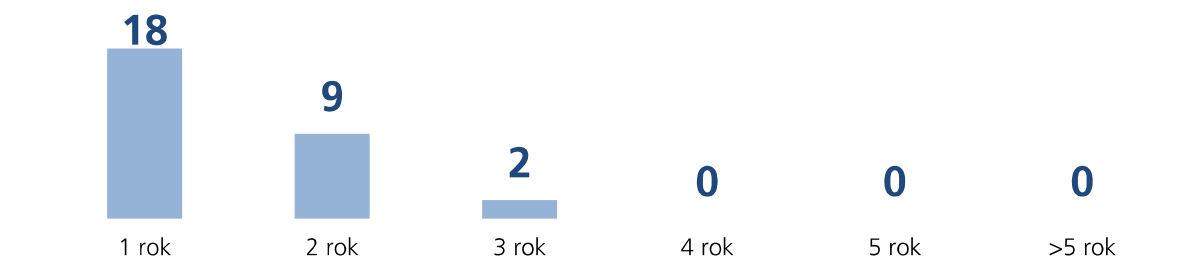
Fastigheten bebyggdes 1875 - 1885 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 630 m², varav 1 568 m² utgör boyta och 62 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massagesverksamhet	62 m ²	1 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättsugor	2 st
Cykelrum	1 st

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tegelfasad Smedjegatan Köpmansgatan, omfogning och lagning	2022	
Byte till led armaturer i allmänna utrymmen	2022	
Byte av ventilationsfläkt Köpmansgatan 2	2021	
Målning samt reparation av fönster	2021	Under sommaren 2021 renoverades fönster på Köpmansgatan 2 mot gatan samt fönster mot smedjegatan.
Spolning utav avloppsrör	2020	Spolat samt okulär besiktning av avloppsstammar
OVK-besiktning	2020 – 2021	Besiktigat ventilation och åtgärdat brister i systemet
Renovering av golv och väggar i trapphus. Utbyte till nya tidstypiska armaturer	2018	Golv byts till klinker
Nya torktumlare	2018	Köpt in energisnålare torktumlare
Balkonger mot innergård	2017	Under genomförande. Beräknas vara klart till sommaren 2017
Nya Tvättmaskiner	2017	Köpte in 2 nya tvättmaskiner
OVK-besiktning	2015 – 2022	
Byte av fläkt	2015	Byte av fläkt och fläktstyrning på taket
Upprustning av innergård	2015	Vi har byggt en gemnsam uteplats- möbel med pergola för ökad odlingsyta
Ommålning av yttertak	2014	Hela taket på Köpmansgatan 2 - 10.
Ommålning av samtliga fönster i trä	2014	Åtgärden gäller ej de nyare plåtfönster som sitter högst upp, ut mot gatan på Köpmansgatan 2-10.
Uppdatering av maskinpark i tvättstugor	2012	2 st nya tvättmaskiner och 2 st nya torkskåp
Fjärrvärme	2012	Installation av egen fjärrvärmestyrning och avtal med Göteborg Energi för leverans av fjärrvärme.
Fönsterbyte	2011	Köpmansgatan 2, lgh 1141, 1142, 1143, 1144. Utbytta fönster är belägna mot Smedjegatan och Köpmansgatan, inga fönster mot gård byttes ut.
Renovering av fasad	2009	
OVK-besiktning	2009	
Planerat underhåll	År	
Ommålning putsfasad innergård	2024	
Ommålning fönster köpmansgatan 4 - 10 samt fönster mot gården	2027	
Relining av avloppledningar	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Wikloff
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Tele 2
Hisservice	Kone
Varmvatten & Värme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi Din El
Sophämtning	Renova
Sophämtning / återvinning	IL Recycling
Hissbesiktningar	Kiwa Inspecta AB
Hisstelefon, nöd	Telia
Försäkring	Länsförsäkringar
Städbolag	Veteranpoolen

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare.

Föreningens ekonomi

Vi planerar för en avgiftshöjning och ska tillsammans med SBC, vår förvaltare, undersöka storleken på kommande höjning.

**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 343 696	1 399 518
Finansiella intäkter	3 951	257
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 548
Ökning av långfristiga skulder	392 780	0
Ökning av kortfristiga skulder	233 105	0
	1 973 532	1 444 323

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 160 817	2 063 622
Finansiella kostnader	178 822	109 531
Ökning av kortfristiga fordringar	33 022	0
Minskning av långfristiga skulder	0	142 960
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 158
	2 372 661	2 382 272

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

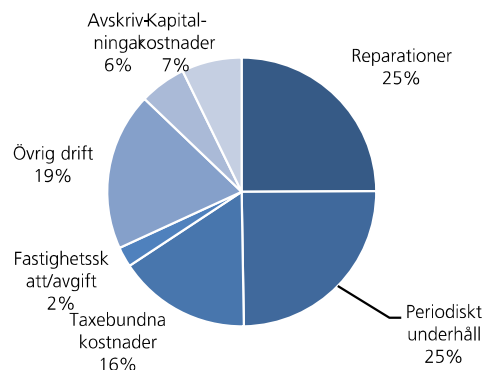
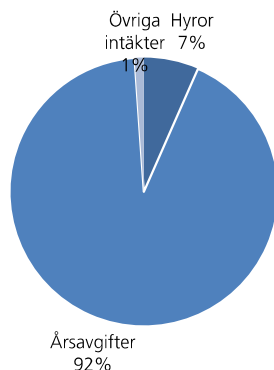
683 761 **1 082 889**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-399 129 **-937 948**

*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

Vi har renoverat samt fogat om fasaden på smedjegatan/köpmansgatan 2. Vi har även bytt ut samtliga armaturer mot sensorstyrda ledarmaturer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	791	791	788	794
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 424	2 558	2 512	2 470
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 163	8 912	9 004	9 095
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	183	128	115	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	5	38	32	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	67	73	75
Soliditet (%)	61	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 131	-912	170	184
Nettoomsättning (tkr)	1 337	1 397	1 392	1 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 568 m² bostäder och 62 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	23 480 318	0	0	23 480 318
Upplåtelseavgifter	4 553 457	0	0	4 553 457
Fond för yttre underhåll	165 777	165 777	-469 206	469 206
S:a bundet eget kapital	28 199 552	165 777	-469 206	28 502 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 980 970	-165 777	-443 202	-3 371 991
Årets resultat	-1 131 021	-1 131 021	912 408	-912 408
S:a fritt eget kapital	-5 111 991	-1 296 798	469 206	-4 284 399
S:a eget kapital	23 087 561	-1 131 021	0	24 218 582

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 131 021
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 815 193
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 777
summa balanserat resultat	-5 111 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 111 991
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 337 435	1 396 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 261	2 787
Summa rörelseintäkter		1 343 696	1 399 518

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 892 623	-1 706 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 026	-295 637
Personalkostnader	Not 6	-47 168	-61 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 030	-139 030
Summa rörelsekostnader		-2 299 847	-2 202 652

RÖRELSERESULTAT

-956 151 **-803 134**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 951	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 822	-109 531
Summa finansiella poster		-174 871	-109 274

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 131 021 **-912 408**

ÅRETS RESULTAT

-1 131 021 **-912 408**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	37 232 943	37 371 973
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 232 943	37 371 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 232 943	37 371 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 620	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	178 338	1 092 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 504	0
Summa kortfristiga fordringar		210 462	1 092 078
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		562 609	47 100
Summa kassa och bank		562 609	47 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		773 071	1 139 177
SUMMA TILLGÅNGAR		38 006 014	38 511 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 033 775	28 033 775
Fond för yttre underhåll	Not 12	165 777	469 206
Summa bundet eget kapital		28 199 552	28 502 981
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 980 970	-3 371 991
Årets resultat		-1 131 021	-912 408
Summa fritt eget kapital		-5 111 991	-4 284 399
SUMMA EGET KAPITAL		23 087 561	24 218 582
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 042 090	5 457 040
Summa långfristiga skulder		10 042 090	5 457 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 325 280	8 517 550
Leverantörsskulder		150 070	62 621
Skatteskulder		117 532	112 932
Övriga skulder		14 751	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	268 730	142 425
Summa kortfristiga skulder		4 876 363	8 835 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 006 014	38 511 150

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
Balkong/terrass	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 240 332	1 240 332
Hyror lokaler	88 280	158 600
Hyesrabatt	0	-9 000
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 668	6 823
Öresutjämning	-19	-23
	1 337 435	1 396 731

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 166	2 787
Övriga intäkter	3 095	0
	6 261	2 787

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 158	28 003
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 900
	Snöröjning/sandning	0	3 243
	Städning entreprenad	59 140	71 762
	Städning enligt beställning	10 692	8 601
	Mattvätt/Hyrmattor	3 613	0
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Myndighetstillsyn	12 938	0
	Gemensamma utrymmen	0	15 290
	Gård	4 501	3 465
	Serviceavtal	11 028	10 712
	Förbrukningsmateriel	9 520	7 299
	Brandskydd	0	3 078
	Fordon	0	1 452
		150 611	156 720
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 763	60 969
	Lokaler	4 784	0
	Gemensamma utrymmen	8 810	0
	Tvättstuga	15 738	1 891
	Entré/trapphus	11 243	513
	Lås	997	3 057
	VVS	26 798	5 465
	Elinstallationer	24 351	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	30 538
	Hiss	2 731	0
	Tak	91 263	0
	Fasad	427 250	0
	Vattenskada	0	24 525
		617 729	126 958
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	534 063	0
	Lokaler	16 175	0
	Gemensamma utrymmen	0	19 800
	Ventilation	0	89 284
	Elinstallationer	64 624	0
	Fönster	0	830 123
		614 862	939 207
	Taxebundna kostnader		
	El	35 955	34 508
	Värme	298 690	208 492
	Vatten	7 884	61 939
	Sophämtning/renhållning	54 087	53 022
		396 615	357 961
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 145	28 744
	Kabel-TV	31 030	40 479
		52 175	69 223
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 631	56 901
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 892 623	1 706 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	1 875
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 158
	Juridiska åtgärder	23 563	9 875
	Hyresförluster	4	1
	Revisionsarvode extern revisor	26 500	23 125
	Föreningskostnader	4 545	3 750
	Styrelseomkostnader	0	5 187
	Fritids- och trivselkostnader	0	476
	Förvaltningsarvode	50 745	49 652
	Administration	19 662	12 682
	Korttidsinventarier	0	9 163
	Konsultarvode	81 644	166 407
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
	OBS konto	1 707	2 287
		221 026	295 637

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internerrevisor	35 525	46 800
	Sociala kostnader	11 643	14 216
		47 168	61 016

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	124 593	124 593
	Förbättringar	14 437	14 437
		139 030	139 030

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 153 997	40 153 997
	Utgående anskaffningsvärde	40 153 997	40 153 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 782 024	-2 642 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 030	-139 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 921 054	-2 782 024
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 232 943	37 371 973
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 348 000	12 348 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 697 000	22 697 000
	Taxeringsvärde mark	32 562 000	32 562 000
		55 259 000	55 259 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 800 000	53 800 000
	Lokaler	1 459 000	1 459 000
		55 259 000	55 259 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 475	170 475
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 475	170 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-170 475	-170 475
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-170 475	-170 475
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	57 186	56 288
	Klientmedel hos SBC	118 137	388 629
	Räntekonto hos SBC	3 015	647 161
		178 338	1 092 078
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	15 104	0
	Kabel-TV	11 400	0
		26 504	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	469 206	331 554
	Reservering enligt stadgar	165 777	165 777
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-469 206	-28 125
	Vid årets slut	165 777	469 206

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,890 %	5 600 000	5 600 000	2025-07-16
	Nordea	4,120 %	4 549 310	4 102 920	2026-10-24
	Nordea	2,530 %	4 218 060	4 271 670	2023-10-31
	Summa skulder till kreditinstitut		14 367 370	13 974 590	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 325 280	-8 517 550	
			10 042 090	5 457 040	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 832 370 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 572 765	16 572 765
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	66 547	0
	Arvoden	34 500	34 000
	Sociala avgifter	10 840	10 200
	Ränta	58 991	16 035
	Avgifter och hyror	-25 926	82 190
	Förutbetalda avg/hyror	123 778	0
		268 730	142 425

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På grund av det ekonomiska läget, avvaktar vi för tillfället att planera för större åtgärder, detta gör vi i samråd med SBC som har upprättat vår underhållsplan. Löpande underhåll görs dock vid behov.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Tommy Andersson
Ordförande

Ulf Bertil Helgesson
Ledamot

Arvid Tomas Leander Hellstrand
Ledamot

Lena Marita Isaksson Drake
Ledamot

Peter Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fiola Rexhepi
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Köpmansgatan 2, org.nr. 769612-0315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Köpmansgatan 2 för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Köpmansgatan 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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